

Communauté de  
Communes

CŒUR DU PERCHE

Enquête publique  
portant sur le projet  
d'élaboration du Plan  
Local d'Urbanisme  
Intercommunal

Enquête publique  
du 16 octobre 2019  
au 15 novembre 2019

Référence dossier :  
n° E19000053/14

Décision du Tribunal  
administratif de Caen  
en date du 05/07/2019

La Commission d'Enquête :  
. Odile MORON  
. Marie-Rose ZEYMES  
. David LAMBERT

Arrêté communautaire  
NOR : A55-2019



**Le présent dossier comprend trois documents**

- . **Document n° 1** : Rapport et annexes
- . **Document n° 2** : Conclusions et avis
- . **Document n° 3** : Annexes

## SOMMAIRE

### **A. Généralités**

#### **A1. Préambule**

Présentation de la Communauté de Communes

#### **A2. Objet de l'enquête**

- A.2-1 Situation actuelle
- A.2-2 Composition de la CDC
- A.2-3 Les actions

#### **A.3 Dossier d'enquête**

##### A.3-1 Le dossier technique

- 1 - Rapport de présentation
- 2 – Etat Initial de l'Environnement et résumé non technique
- 3 – Evaluation environnementale
- 4 – P.A.D.D
- 5 – O.A.P
- 6 - Règlement graphique
- 7 – Règlement écrit

##### A.3-2 Le dossier administratif

- . les délibérations
- . L'avis de l'Autorité Environnementale
- . Les avis des PPA, Communautés de Communes et Communes

#### **A.4 Cadre juridique**

- A.4-1 Textes régissant l'enquête
- A.4-2 Articulations

#### **A.5 Contexte intercommunal**

- A.5-1 Situation
- A.5.2 Géographie – Paysage – Patrimoine
- A.5-3 Population – Emploi
- A.5-4 Activité économique – services – commerces
- A.5-5 Réseaux routiers – Déplacements
- A.5-6 – Servitudes d'Utilité Publique

#### **A.6 Justification du projet**

- A.6-1 Diagnostic et objectifs du PLUi
- A.6-2 PADD
- A.6-3 OAP
- A.6-4 Les zones
- A.6-5 Bilan des surfaces
- A.6-6 Dispositions thématiques diverses traduites dans le zonage

## **A.7 Environnement**

A.7-1 Biodiversité – Pollution et qualité des milieux

A.7-2 Gestion des ressources naturelles

A.7-3 Consommation d'espaces péri-urbain

A.7-4 Risques – Cadre de Vie

## **B. Organisation et déroulement de l'enquête**

B.1 Désignation de la Commission d'Enquête

B.2 Réunions préliminaires

B.3 Organisation de la commission d'enquête

B.4 Durée de l'enquête et organisation des permanences

B.5 Publicité et information du public

B.6 Bilan de la concertation

B.7 Climat et incidents relevés au cours de l'enquête

B.8 Clôture de l'enquête

## **C. Analyse des observations**

C.1. Examen et analyse des observations du public

C.2. Analyse des observations de la commission d'enquête

C.3. Procès-Verbal de Synthèse

C.4. Mémoire en réponse

C.4-1 Avis sur le mémoire en réponse – observation de l'Autorité Environnementale

C.4-2 – Avis sur le mémoire en réponse – Observations des P.P.A.

c.4-3 - Avis sur le mémoire en réponse - observations du public

C.4-4 – Avis sur le mémoire en réponse – observations de la C.E.

## **D. ANNEXES**

# RAPPORT

## A – Généralités

### A1. – Préambule

#### Maitre d’Ouvrage (porteur de projet) - Identité du demandeur

La Communauté de Communes Cœur du Perche

Adresse : Z.A.C. St Marc Ouest-en-Perche FR 61110 REMALARD

#### Nom et qualité des personnes chargées du suivi du dossier :

Pascal PECCHIOLO (Président) – Guy RIGOT (Vice-Président chargé de l’aménagement du territoire) – Jérôme SOREAU (chargé de mission)

#### Maitre d’Oeuvre – Identité

Agence GILSON et Associés SAS Urbanisme et Paysage

2 rue des Côtes 28000 CHARTRES

#### Présentation de la Communauté de Communes

Depuis le 18 décembre 2017, la Communauté de Communes Perche Sud et la Communauté de Communes Perche Rémalardais ont décidé de fusionner pour constituer : **la Communauté de Communes Cœur du Perche.**

Précédemment, ces deux communautés de communes avaient, pour chacune d’elles, prescrit l’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi). Ces deux PLUi se trouvent donc intégrés, par la fusion des deux communautés de communes, au sein de la Communauté de Communes Cœur du Perche pour devenir un seul et unique PLUi.

#### Quelques dates

- 16 septembre : délibération du Conseil Communautaire Perche Sud prescrivant l’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur l’ensemble de son territoire.

- 06 juillet 2015 : délibération du Conseil Communautaire Perche Rémalardais prescrivant l’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme (PLUi) sur l’ensemble de son territoire.

- 18 décembre 2017 : délibération communautaire de la Communauté de Communes Cœur du Perche décidant la fusion des deux Plans Locaux d’Urbanisme Intercommunaux pour l’élaboration du **Plan Local d’Urbanisme Intercommunal CDC Cœur du Perche.**

#### Le contexte

La Communauté de Communes Cœur du Perche est constituée de 12 communes et s’étend sur près de 39 000 hectares pour près de 12 000 habitants. 2015 reflète une nouvelle légère baisse de la population (11 600 habitants).

## **A2. – Objet de l'Enquête**

Le motif de l'élaboration du projet sont les trois raisons suivantes :

- 1 - **organiser** le développement résidentiel et économique du nouveau territoire intercommunal
- 2 - **se conformer** aux attentes du SCOT du Pays du perche Ornaïs
- 3 - **définir** un projet de territoire qui servira de feuille de route pour la nouvelle communauté de communes

### **A2. 1 – Situation actuelle**

Actuellement, 15 communes ne possèdent pas de document d'urbanisme et appliquent le Règlement National de l'Urbanisme (RNU), à savoir : Dorceau, Maison-Maugis, Courcerault, Saint Maurice sur Huisne, La Madeleine Bouvet, Coulonges les Sablons, Condeau, Saint Cyr la Rosière, Verrières, Saint Germain des Grois, Dancé, Nocé, Préaux du Perche, Saint Jean de la Forêt et Saint Aubin des Grois ;

. 2 communes ont un Plan d'Occupation des Sols, à savoir : Rémalard et Berd'Huis ;

. Et 5 communes ont en vigueur un Plan Local d'Urbanisme, à savoir : Bellou sur Huisne, Moutiers au Perche, Bretoncelles, Condé sur Huisne et Saint Pierre la Bruyère.

### **A2. 2 - Composition de la Communauté de Communes**

Les 12 communes de la Communauté de Communes ont été réparties de la façon suivante :

- 1 - Berd'huis
- 2 - Bretoncelles
- 3 - Cour Maugis (commune nouvelle) composée de : Boissy-Maugis, Courcerault, Maisons Maugis et Saint Maurice-sur-Huisne
- 4 - La Madeleine Bouvet
- 5 - Moutiers-au-Perche
- 6 - Perche-en-Nocé (commune nouvelle) composée de : Dancé, Nocé, Proux-du-Perche, Saint Jean de la Forêt, Saint Aubin des Grois
- 7 - Rémalard-en-Perche (commune nouvelle) composée de : Bellou-sur-Huisne, Dorceau, Rémalard
- 8 - Sablons-sur-Huisne (commune nouvelle) composée de : Condé-sur-Huisne, Condeau, Coulonges les Sablons
- 9 - Saint-Cyr-la-Rosière
- 10 - Saint Germain des Grois
- 11 - Saint Pierre la Bruyère
- 12 - Verrières

### **A2. 3 – Les actions**

La Communauté de Communes, de par sa compétence « planification à l'échelle communautaire », a proposé de mettre en place un document d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur tout son territoire et de définir **quatre** objectifs :

#### **A) Objectifs généraux -**

- 1 – Renforcer l'esprit identitaire de la C.D.C. par un projet d'urbanisme commun ;
- 2 – Conforter les 5 pôles principaux et les pôles d'appui ;
- 3 – Organiser le développement intercommunal en fonction des équipements existants ;
- 4 - Gérer l'espace de façon économe afin de rentabiliser au mieux les réseaux et équipements existants ;
- 5 – Renforcer les services à la population et l'attractivité des jeunes populations ;
- 6 – Maintenir et développer les moyens et axes de communication (numérique, ferroviaire, routiers, etc...) afin d'éviter l'enclavement du territoire ;

**B) Aménagement du territoire – Environnement -**

- 1 – Valoriser la typicité des paysages ;
- 2 – Protéger les ressources naturelles notamment l'eau (zones humides, fonds de vallées, têtes de bassins, mares, etc...) ;
- 3 – Préserver les terres agricoles, les terres forestières et les réseaux de haies de l'urbanisation ;
- 4 – Anticiper l'évolution des bâtiments agricoles ainsi que leurs usages futurs ;
- 5 – Protéger et valoriser la richesse du patrimoine bâti et la structure des centre-bourgs ;
- 6 – Préserver, développer et valoriser des chemins de randonnées ;

**C) Développement économique –**

- 1 – Entretenir un équilibre entre une économie productive et une économie présentielle ;
- 2 – Accompagner les projets structurants des entreprises (foncier, immobilier, etc...)
- 3 – Favoriser et maintenir les commerces de proximités en utilisant notamment le droit de préemption sur les fonds commerciaux ;
- 4 – Poursuivre le développement de la filière touristique en identifiant et en accompagnant les porteurs de projets ;
- 5 – Anticiper les enjeux futurs du secteur agricole dont notamment le soutien à la transformation des produits agricoles locaux ;
- 6 – Intégrer les enjeux prochains de la revalorisation des valeurs locatives et de la mise en place de la taxe professionnelle unique ;

**D) Logement –**

- 1 – Prévoir une capacité d'accueil croissante de la population ;
- 2 – Proposer une offre variée de logements répondant aux différents publics tout en prévoyant une mixité sociale et générationnelle ;
- 3 – Réduire les consommations énergétiques dans une démarche de développement durable ;
- 4 – Densifier les centres bourgs en résorbant les dents creuses et en mobilisant le logement vacant évitant ainsi un étalement urbain.

### **A3. – Dossier d'enquête**

L'élaboration du projet a été menée par le Cabinet GILSON – 2, rue des Côtes, 28000 CHARTRES – en collaboration avec le service urbanisme de la Communauté de Communes Cœur du Perche.

#### **A3.1 – Le dossier technique**

Le dossier technique comporte les documents suivants :

**1. Rapport de présentation** : ce document comprend plusieurs parties ci-après détaillées :

- Première Partie : Généralité sur le PLU et sur le territoire de la CDC
- Deuxième Partie : Diagnostic socio-économique
- Troisième Partie : Enjeux environnementaux
- Quatrième Partie : Justifications et compatibilités, déclinées en :
  - o Projet de territoire et ses justifications
  - o Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols
  - o Compatibilité avec le SCOT
  - o Indicateur de suivi de la mise en œuvre du PLUI
- Cinquième Partie : Résumé non technique
- Sixième et dernière Partie : Lexique

## **2. Etat Initial de l'Environnement et Résumé non technique**

Ce premier document décrit de manière approfondie les composantes environnementales du territoire de la CDC (caractéristiques physiques, biodiversité, qualité des eaux, gestion des ressources) et en synthétise les enjeux.

Le résumé non technique relate de manière condensée les informations présentes dans l'état initial de l'environnement.

## **3. Evaluation Environnementale**

Ce document analyse les incidences du PLUI sur l'environnement, de manière globale et point par point à l'échelle des secteurs à projet, il vérifie également sa compatibilité avec les documents de portée supérieure.

## **4. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Pièce maîtresse, il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagements retenues par la CDC ; il s'articule autour des **5 axes suivants**, eux-mêmes déclinés :

- **Axe 1 : Renforcer le dynamisme économique du territoire**
- **Axe 2 : Organiser un développement résidentiel en lien avec les territoires voisins**
  - 4.1 Permettre une croissance raisonnée sous forme de gradient depuis les pôles d'emploi voisins
  - 4.2 Accompagner le dynamisme de la frange Est du territoire
  - 4.3 Renforcer les pôles de Nocé et de Rémalard
  - 4.4 Assurer le renouvellement de la population dans les franges Ouest du territoire
- **Axe 3 : Adapter l'offre territoriale à la demande**
  - 3.1 Adapter l'offre de logements à la structure par âge de la population actuelle et future
  - 3.2 Adapter l'offre d'équipements et de services à la structure de la population actuelle et future
- **Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale**
  - 4.1 Favoriser la biodiversité
  - 4.2 Valoriser le paysage
  - 4.3 Mettre en valeur l'identité locale
- **Axe 5 : Modérer la consommation d'espace**
  - 5.1 Mobiliser le potentiel dans le tissu bâti
  - 5.2 Exploiter au mieux la nécessaire consommation d'espace

## **5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

C'est le document qui apporte des précisions sur le PADD et qui permet d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes orientations.

Les différentes OAP ont été déterminées, en fonction de différents critères :

- Trame verte et bleue
- Paysages
- Aménagement des espaces publics
  - Intégrer les zones à urbaniser destinées à l'habitat
- Intégrer le caractère percheron en construction neuve

## 6. Règlement graphique :

Il est composé de divers plans concernant le zonage de l'intégralité du territoire de la CDC :

- 6.1 Plan d'assemblage, avec légende
- 6.2 Pavage général – 24 plans CDC -Echelle 1/5.000<sup>e</sup>
- 6.3 Pavage général – 12 plans Communes – Echelle 1/5000<sup>e</sup> avec des plans zooms pour les zones de bourg
- 6.4 Plan des Servitudes d'Utilité Publiques
- 6.5 Plans des contraintes : retrait-gonflement des argiles / remontées de nappes / zones de protection

## 7. Règlement écrit :

Ce document définit pour l'ensemble des 12 communes de la CDC, les dispositions générales applicables à toutes les zones.

### A3.2 – Le dossier administratif

Le dossier administratif comporte les documents suivants :

- 1.1 **Délibérations** (*annexe 2*) : en amont du lancement de l'enquête publique différentes délibérations ont été prises portant sur différentes procédures, à savoir :
  - 1.2 – 16/09/2013 : Prescription du PLUi sur les 12 communes de la CDC (*annexe 2-1*)
  - 1.3 – 18/11/2013 : Modalités de concertation (*annexe 2-2*)
  - 1.4 - 06/07/2015 : Prescription d'un PLUi (*annexe 2-3*)
  - 1.5 – 18/12/2017 : Aménagement du territoire – Fusion des PLUis (*annexe 2-4*)
  - 1.6 – 17/12/2018 : Aménagement du territoire – PLUi – Confirmation du PADD (*annexe 2-5*)
  - 1.7 – 08/04/2019 : Aménagement du territoire – Utilisation du nouveau règlement du PLUi (*annexe 2-6*)
  - 1.8 – 03/06/2019 : Aménagement du territoire – Arrêt du projet PLUi (2) (*annexe 2-7*)

### 2 – L'Avis de l'Autorité Environnementale

C'est le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement qui accompagne le projet et qui fait l'objet d'une consultation de l'Autorité Environnementale (MRAe).

L'avis de l'Autorité Environnementale ne comporte que des recommandations, il n'a donc pas la mission d'émettre soit un avis favorable, avec recommandations, avec réserves ou un avis défavorable.

Cet avis a fait l'objet d'une synthèse dans le Procès-Verbal de Synthèse (paragraphe 3) qui a été remis au porteur de projet le 20/11/2019).

*La commission d'enquête note que cet avis a été rendu sous le n° 2019-3313 le 24/10/2019 alors que l'enquête publique était commencée depuis le 16/10/2019, soit 8 jours après. En effet, le délai de réponse court à réception de la demande, soit le 24/07/2019 et non pas à la date d'envoi de la demande.*

### 3 – Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), Communautés de Communes et Communes

Conformément aux articles L 123-6 et 8 du Code de l'Urbanisme, les différentes Personnes Publiques Associées, Communautés de Communes et Communes citées dans la délibération communautaire du 16/09/2013 ont été consultées.

Ces avis ont également fait l'objet d'une analyse dans le Procès-Verbal de Synthèse (paragraphe 3) qui a été remis au porteur de projet le 20/11/2019.

## **A4. – Cadre juridique**

### **A4.1 – Textes régissant l'enquête**

L'étude du projet et le lancement de l'opération se sont appuyés sur les textes suivants du Code de l'Urbanisme et de l'Environnement, à savoir :

- . L'article L. 103-2, L. 123-1 et suivants, L. 126-1, L. 132-7, L. 132-9, L. 153-3 à 19, L. 300-2 (CU)
- . L'article R. 153-10 et suivants (Code de l'Environnement)
- . Ordonnance N° 2015-1174 DU 23/09/2015 relative à la partie législative du livre I du CU
- . Décret n° 2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre I du CU,
- . Application de la Loi NOTRe
- . Désignation de la Commission d'Enquête par M. le Président du Tribunal Administratif n° E19000053/14 en date du 05/07/2019 (*annexe 1*)
- . L'arrêté communautaire n° A55-2019 du 30/09/2019. (*annexe 3*)

### **A4.2 – Articulations**

Le projet de PLUi doit s'articuler avec les documents supérieurs, à savoir, pour ce projet :

#### **La charte de Parc Naturel Régional du Perche**

Les PNR ont pour principales missions :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel ;
- l'aménagement du territoire ;
- le développement économique et social ;
- l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- l'expérimentation dans ces quatre missions.

La charte du Parc Naturel Régional du Perche a été reconnue Agenda 21 par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie le 10 août 2009.

#### **Le schéma de cohérence territoriale**

Le territoire du Cœur du Perche est concerné par le schéma de cohérence territoriale du Pays du Perche Ornaïen approuvé le 21 septembre 2018.

#### **Les Plans de gestion du risque inondation**

La communauté de communes est concernée par les PGRI du bassin Seine-Normandie et par celui du bassin Loire-Bretagne. Le plan local d'urbanisme intercommunal doit être compatible avec les orientations de ces documents stratégiques.

#### **Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)**

La communauté de communes est concernée par les SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie et par les SAGE des Bassins de L'Huisne, de l'Avre, de l'Iton, et du Bassin Sarthe amont.

#### **Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)**

Le SRCE Normandie est adopté par l'État depuis 2014 et a pour objectif principal la définition et la protection de réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui ont été définis à l'échelle régionale et dans un contexte de changement climatique.

#### **Le schéma régional climat air énergie (Srcae)**

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientation régionale à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectif la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

## **A5. – Contexte Intercommunal**

### **A5.1 – Situation**

La Communauté de Communes Cœur du Perche est située au Sud-Est du département de l'Orne, à environ 150 kilomètres à l'Ouest de Paris.

Elle est totalement intégrée dans le périmètre du Parc Naturel du Perche.

### **A5.2 – Géographie - Paysage - Patrimoine**

Les paysages du territoire de la CDC Cœur du Perche alternent entre fonds de vallées, collines, crêtes et plateaux.

Ce territoire est pour sa partie principale boisée ; le surplus est assez ouvert et cultivé, mais reste parsemé de bosquets, d'espaces prairiaux et de vergers.

Il bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, grâce à la diversité de ses paysages, des organisations urbaines, à son patrimoine culturel et architectural remarquable. D'ailleurs, un certain nombre de protections viennent le matérialiser, parmi lesquelles figurent :

- Sites patrimoniaux remarquables (Préaux-du-Perche, Rémalard) ;
- Sites inscrits à Boissy-Maugis, Condeau et forêt de Réno-Valdieu ;
- Site classé pour la forêt de Réno-Valdieu et ses abords ;
- 36 monuments historiques dont 8 sont classés.

### **A5.3 – Population - Emploi**

La population connaît une sensible baisse sur l'ensemble de la Communauté de Communes. De plus le territoire subit un vieillissement de sa population et une baisse de la taille des ménages (dessalement des ménages). Ces phénomènes sont observés à l'échelle du département, et plus généralement dans les secteurs ruraux.

En matière d'emploi, le territoire de la Communauté de Communes Cœur Perche offre en moyenne un peu plus d'un emploi pour deux actifs (indicateur de concentration d'emplois de 0,55 en 2014). Il est à noter que les principaux pôles du territoire ne connaissent pas la même dynamique. Cet indice diminue sur Rémalard, Bretoncelles et Préaux-du-Perche, tandis qu'il augmente sur Nocé, Berd'huis et Condé-sur-Huisne.

### **A5.4 – Activités économiques – Services - Commerces**

Sur le territoire, l'activité économique est davantage tournée vers les activités dites de services et l'offre commerciale est axée sur la proximité. L'activité agricole est importante avec plus de 250 exploitations recensées, exploitations assez variées par leurs types de productions, avec une dominante sur le modèle polyculture-élevage.

Au niveau industriel, il existe quelques entreprises de taille sur les zones de Berd'huis et de Condé-sur-Huisne, la SOPARCO étant d'ailleurs actuellement le plus gros employeur de main-d'œuvre du territoire. Enfin, la proximité de la ville de Nogent-le-Rotrou permet également d'héberger des ménages dont l'emploi notamment industriel, se situe dans le département voisin de l'Eure-et-Loir.

### **A5.5 – Réseau routier - Déplacements**

La frange Est du territoire profite de l'attraction du pôle de Nogent-le-Rotrou ; aucune route d'ampleur nationale ne traverse le secteur, les déplacements s'effectuent donc sur la base de routes départementales secondaires.

Par ailleurs la ligne SNCF Le Mans-Paris, fait halte sur les communes de Bretoncelles et de Condé-sur-Huisne et permet d'accéder à Paris Intra-muros en 2 heures.

## **A5.6 – Servitudes d'utilité publique - Contraintes**

Le territoire est exposé à plusieurs types de risques naturels, à savoir :

- L'inondation par débordement de l'Huisne et de ses affluents ; un PPRI a été élaboré et concerne plusieurs communes de la CDC ;
- Les remontées de nappes d'eau souterraine ;
- Les mouvements de terrain ;
- Le retrait-gonflement d'argiles avec aléas forts et faibles ;
- Le risque d'effondrement de cavités naturelles ou artificielles.

Il est également exposé à un certain nombre de risques technologiques : installations classées pour la protection de l'environnement, anciens sites industriels pollués, canalisation de transport de gaz naturel ... et de nuisances sonores liées à la ligne SNCF.

## **A6. – Justifications du projet**

### **A.6-1. Le diagnostic et les objectifs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

Le diagnostic a permis de déterminer les atouts et faiblesses du territoire et de dégager un certain nombre d'enjeux qui ont servi de socle au projet communautaire.

Le premier objectif est de se doter d'une stratégie économique au service du renforcement de l'emploi local, avec les moyens suivants :

- Agrandir en priorité les zones d'activité existantes, et en créer de nouvelles sur les axes les mieux desservis ;
- Maintenir et développer les activités agricoles et commerciales ;
- Mettre à profit le potentiel touristique du territoire.

Le second objectif est d'accompagner au mieux le développement du territoire en fonction de ces caractéristiques : suivre le dynamisme de la frange Est, et assurer le renouvellement de la population sur la frange Ouest, avec des enjeux spécifiques à l'échelle des pôles au sein de la communauté de communes.

### **A.6-2 -Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

L'ensemble des débats ont amené les élus à organiser ce projet de territoire autour de cinq axes thématiques ci-après énumérés et déclinés en une vingtaine d'objectifs.

La hiérarchisation des axes n'est pas anodine. Le souhait est prioritairement d'organiser le territoire en vue de préserver, voire de créer de l'emploi et non d'accueillir des habitants pour constituer une « cité dortoir ».

- **Axe 1 - Renforcer le dynamisme économique du territoire** du point de vue de l'économie productive et de celle des services
- **Axe 2 - Organiser un développement résidentiel en lien avec les territoires voisins :**  
L'objet est de définir le potentiel de développement résidentiel sur le territoire de la CDC et cela sous forme de gradient depuis les pôles d'emploi voisins, en accompagnant le dynamisme de la frange Est du territoire, en renforçant les pôles de Nocé et de Rémalard et en assurant le renouvellement de la population dans les franges Ouest du territoire.
- **Axe 3 - Adapter l'offre territoriale à la demande,** en termes d'offre de logement et d'équipements-services, selon la structure et l'âge de la population actuelle et future.
- **Axe 4 - Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale** (biodiversité, paysage et identité locale).
- **Axe 5 - Modérer la consommation d'espace,** en mobilisant le potentiel dans le tissu bâti et en exploitant au mieux la nécessaire consommation d'espace.

### A.6-3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### 1) Les orientations sectorielles :

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les opérations d'ensemble doivent respecter dans l'esprit les objectifs d'intégration aux contextes urbain et paysager de manière à optimiser qualitativement et quantitativement l'urbanisation des espaces concernés. 38 orientations sectorielles ont été instituées sur le territoire intercommunal, savoir :

1. Bretoncelles, Zone 1AU ;
2. Bretoncelles, Zone 1AUx ;
3. Bretoncelles, Hameau Les Aunais ;
4. Bretoncelles, Hameau Le Chênay ;
5. Bretoncelles, Hameau La Dougère ;
6. Bretoncelles, Hameau La Godefraise ;
7. Bretoncelles, Hameau Jonville ;
8. Bretoncelles, La Moitillère ;
9. Cour Maugis sur Huisne, Boissy Maugis ;
10. Cour Maugis sur Huisne, Coucerault ;
11. La Madeleine Bouvet ;
12. Moutiers au Perche, Zone 1AU ;
13. Rémalard en Perche, Bellou, rue de l'Huisne ;
14. Rémalard en Perche, Bellou, entrée Ouest ;
15. Rémalard en Perche, Dorceau, entrée Est ;
16. Rémalard en Perche, Dorceau, Centre ;
17. Rémalard en Perche, Dorceau, La Vigne ;
18. Rémalard en Perche, Rémalard, le Crapaud ;
19. Rémalard en Perche, Rémalard, les Tesnerais ;
20. Rémalard en Perche, Rémalard, Stade ;
21. Rémalard en Perche, Rémalard, le Parc ;
22. Rémalard en Perche, Rémalard, Zone d'activité ;
23. Sablons sur Huisne, Condé sur Huisne ;
24. Sablons sur Huisne, Condé sur Huisne ;
25. Berd'Huis, Zone 1AU ;
26. Perche en Nocé, Colonard-Corubert ;
27. Perche en Nocé, Dancé ;
28. Perche en Nocé, Nocé ;
29. Perche en Nocé, Préaux du Perche, Zone 1AU Nord ;
30. Perche en Nocé, Préaux du Perche, Zone 1AU Sud ;
31. Saint Cyr la Rosière ;
32. Saint Germain des Grois, Zone 1 AU ;
33. Saint Germain des Grois, Hameau la Davillière ;
34. Saint Germain des Grois, Hameau le Verger ;
35. Saint Pierre la Bruyère, Les Perriers ;
36. Saint Pierre la Bruyère, Zone 1AU ;
37. Verrières, La Noé-Renard ;
38. Verrières, Rue de la Croix Saint Marc ;

Il est à noter qu'une 39ème OAP est matérialisée sur le plan de la commune de Berd'huis, zone 1AUx, mais qu'elle ne fait pas l'objet d'un détail particulier.

Le tableau ci-dessous synthétise les surfaces impactées par les OAP :

*Secteur de développement urbain à court ou moyen terme à dominante d'habitat*

		Superficie en hectares	Nombre probable de logements
Pôles principaux	1. Rémalard - lot gendarmerie	0,64	10
	2. Rémalard - Le Fleurié	1,70	20
	3. Rémalard - Stade	1,63	20
	4. Rémalard - lot château	0,96	12
	5. Sélou-sur-Huïne - est	0,99	12
	6. Sélou-sur-Huïne - ouest	1,32	15
	7. Dorcéau - cœur de village	0,95	12
	8. Nocé	2,30	28
	9. Béril-Huis	5,47	65
Pôles secondaires	10. Préaux-du-Perche - nord	1,79	21
	11. Préaux-du-Perche - sud	0,60	7
	12. Saint-Pierre-la-Bruyère	1,67	20
	13. Sablon-sur-Huïne	2,52	30
	14. Bretoncelles	2,19	25
Secteur est	15. Dancé	2,48	25
	16. Verrières	1,36	10
	17. Moulins-du-Perche	1,47	15
	18. Saint-Germain-des-Grois	0,47	5
Secteur Ouest	19. Cour-Maugé-sur-Huïne - Bois-Maugé	1,54	15
	20. Colonard-Coubert	1,06	10
	21. Saint-Cyr-la-Rozière	0,57	5
TOTAL		34	362

*Secteur de développement urbain à court terme à vocation d'activité*

	Superficie en hectares	Remarques
1. Bretoncelles - zone Ux et IAUx « silo SCAL »	7,6	Extension zone existante
2. Béril-Huis - extension IA	4,4	Extension zone existante
3. Colonard-Coubert - bourg de Colonard	1,5	Création zone
4. Rémalard-en-Perche - ZA Saint-Marc	3,7	Disponibilités restantes
5. Sablon-sur-Huïne - Condé-sur-Huïne	8,1	Disponibilités restantes
6. Sablon-sur-Huïne - RD23 (ancienne aire de repoi)	4,5	Création zone
TOTAL	29,8	

## 2) Les orientations thématiques :

### - Les orientations Trame verte et bleue :

Le PLUI se veut être un outil de préservation et de restauration des continuités écologiques du territoire. Les OAP Trame verte et bleue déclinent une série de prescriptions et de recommandations spécifiques en vue de renforcer lesdites continuités et se présentent sous la forme de deux objectifs

1. *Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement*  
Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception de celui-ci.
2. *Préserver et améliorer le réseau bocager*  
Les déplacements des espèces sont favorisés lorsque le maillage de haies est en bon état de conservation, en conséquence cette orientation vise à préserver ou à rétablir ce réseau lorsqu'il est fragilisé.

### - Paysages :

Le territoire de la CDC offre des paysages identitaires qui participent notamment à l'attractivité résidentielle et économique. Le PLUI cherche à les préserver et à les mettre en valeur. L'OAP se décline de la manière suivante :

1. *Les paysages de fond de vallée*  
L'objectif est d'ouvrir les fonds de vallée pour valoriser les vues et l'accès à l'eau, de maintenir la densité du réseau bocager, ainsi que de préserver les continuités écologiques.
2. *Les paysages de collines*  
Il est préconisé d'implanter des haies en limites des opérations potentiellement visibles d'un coteau à l'autre et de réfléchir à l'intégration paysagère (par exemple, interdiction des constructions sur la ligne de point haut en crêtes).
3. *Les paysages de crêtes*  
L'enjeu réside dans le maintien, voire la reconquête du maillage bocager et l'intégration des aménagements.
4. *Les paysages de plateaux*  
Il est préconisé de limiter les constructions sur les points hauts ou d'allonger les proportions pour respecter les lignes d'horizon.

### - Aménagement des espaces publics :

Afin de ne pas succomber à la standardisation des constructions et de conserver une identité locale au travers des formes urbaines traditionnelles (bourgs et hameaux), cette orientation vise à éviter la banalisation des formes urbaines au travers de deux objectifs, eux-mêmes déclinés :

1. *Révéler le caractère percheron des places et villages encadrés*
  - Marquer les centres bourgs
  - Assurer la cohérence des aménagements
  - Préserver les vues de qualité, mettre en valeur le patrimoine notamment les monuments
  - Valoriser et harmoniser les fronts bâtis
  - Le cas échéant, capter les flux de véhicules
  - Drainer les secteurs périphériques vers les centres bourgs par des modes de déplacement actifs
  - Apaiser la circulation

## 2. Structurer les espaces publics ouverts

- Assurer la cohérence des aménagements
- Préserver les vues de qualité et la mise en valeur du patrimoine, notamment les monuments
- Le cas échéant, capter les flux de véhicules

## 3. Intégrer les zones à urbaniser destinées à l'habitat :

Cette orientation vient en complément des précédentes.

## 4. Intégrer le caractère percheron en construction neuve :

Les futures constructions neuves, clôtures et traitement des abords doivent au maximum intégrer les dispositions figurant dans les guides du Parc Naturel Régional du Perche.

### A.6-4. Les zones

Les zones suivantes ont été appliquées pour chaque commune du territoire afin de délimiter les zones urbaines, agricoles et naturelles :

<b>ZONES URBAINES</b>	
<b>Ua</b>	Zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien
<b>Uba</b>	Zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950, terrains de plus forte densité
<b>Ubb</b>	Zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950, terrains de moindre densité
<b>Ue</b>	Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et publics
<b>Uh</b>	Zone urbaine correspondant principalement aux hameaux constitués
<b>Uj</b>	Zone correspondant à des cœurs d'îlot ou des fonds de parcelles affectés aux jardins, vergers et espaces plantés
<b>Ux</b>	Zone urbaine destinée aux activités économiques
<b>ZONES A URBANISER</b>	
<b>1AU</b>	Zone à urbaniser
<b>1AUx</b>	Zone peu ou mal desservie par les réseaux qui pourra être ouverte à l'urbanisation destinées aux activités économiques suite à une modification ou révision du PLU
<b>2AU</b>	Zone qui sera urbanisée après modification ou révision du PLU
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	
<b>A</b>	Zone correspondant aux secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
<b>Ap</b>	Zone à dominante agricole qui participe au bon fonctionnement des continuités écologiques
<b>N</b>	Zone Naturelle
<b>Ne</b>	Zone Naturelle correspondant aux équipements collectifs
<b>NI</b>	Zone Naturelle destinée aux loisirs collectifs
<b>No</b>	Zone Naturelle correspondant aux enjeux liés à la protection des milieux humides

## A.6-5. Bilan des surfaces

### Tableau de synthèse des surfaces par zones

comparatif des superficies des zones du Plui (avril 2019)

Zones urbaines	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones urbaines
Ua	175,8	0,46%	24,42%
Uba	202,3	0,52%	28,10%
Ubb	70,9	0,18%	9,85%
Ue	43,5	0,11%	6,04%
Uh	74,5	0,19%	10,35%
Uj	27,1	0,07%	3,76%
Ux	78,6	0,20%	10,92%
Sous-total	672,7	1,72%	93,44%

Zones à urbaniser	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones à urbaniser
1AU	33,4	0,09%	4,64%
1AUx	11,3	0,03%	1,57%
2AU	2,5	0,01%	0,35%
Sous-total	47,2	0,12%	6,56%

Zones agricole et naturelle	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire
A	27 716,4	70,99%
Ap	1 271,4	3,26%
N	7 784,1	19,94%
Ne	29,6	0,08%
Ni	15,4	0,04%
No	1 504,0	3,85%
Sous-total	38 319,9	98,16%

Superficie totale	39 039,8	100,00%
dont zones urbaines et à urbaniser	719,9	1,84%

Communauté de communes Cœur du Perche, dossier de synthèse CDPENAF

#### A.6-6. Dispositions thématiques diverses traduites dans le zonage (article R123-11)

- Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ont été repérés au titre de l'article L151-11 du code l'urbanisme.
- Les éléments patrimoniaux à protéger ont été répertoriés au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme, bâti et murs
- Les éléments paysagers à protéger ont été répertoriés au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme, haies et mares
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques sont inscrits sur les documents graphiques au titre de l'article L151-41.

## **A.7 – Environnement**

### **A.7.1 – Biodiversité – Pollution et qualité des milieux**

Les différents espaces protégés et inventoriés ont été pris en compte dans le zonage du PLUI, sans remise en cause de leur état de conservation.

De manière générale, il est à noter une préservation de la faune, de la flore et des habitats d'intérêt écologique. Le document préserve également la trame verte et bleue et les continuités écologiques.

Les conséquences du PLUI seront très modérées sur l'exposition des populations à la pollution de l'air et sur les émissions de gaz à effet de serre. Seuls l'introduction de liaisons douces et le renforcement de l'armature territoriale en zones urbanisées permettra de limiter les déplacements.

L'enjeu des sols pollués est pris en compte dans les zones d'urbanisation future. Dans les autres zones, la vigilance est de mise pour la réalisation de tout aménagement. Enfin, le zonage prévu pour le site Basol de REMALARD semble inadapté.

L'organisation de collecte et de traitement des déchets sera en capacité d'absorber la quantité supplémentaire induite par l'urbanisation future prévue.

### **A.7.2 – Gestion des ressources naturelles**

La consommation en eau potable des nouvelles populations à accueillir sur le territoire pourra être prise en charge par les équipements actuels. La vigilance s'impose sur le respect des prescriptions des périmètres de protection des captages et notamment sur la zone 1AU de DANCE.

De la même manière la capacité des stations d'épuration existantes pourra également absorber le surplus d'eaux usées à traiter. Les eaux pluviales quant à elles devront être gérées à la parcelle.

Les zones humides et les cours d'eau sont correctement pris en compte par le projet, notamment par l'introduction de la zone No, zone Naturelle correspondant aux enjeux liés à la protection des milieux humides.

### **A.7.3 – Consommation d'espaces péri-urbain**

Cette consommation est divisée par 2 par rapport à la période 1999-2012. Les surfaces à urbaniser concernent principalement les prairies (68%), suivies des jardins et vergers (18%). Cette répartition est dommageable sur le plan écologique mais s'explique par le souhait de préserver au maximum la surface agricole cultivée.

### **A.7.4 – Risques – Cadre de vie**

Les risques inondation et industriel sont correctement pris en compte par le projet. En revanche, celui lié à l'existence de cavités auraient mérité d'être approfondi ; il sera nécessaire avant chaque construction en secteur cavités de procéder à une investigation précise à la parcelle. De la même manière, des études géotechniques devront être entreprises afin de quantifier l'aléa retrait gonflement des argiles dans les secteurs répertoriés.

Les éléments de patrimoine et de cadre de vie sont pris en compte par le PLUI, même si dans certains cas, l'élaboration des projets de construction devra tenir compte des protections patrimoniales en place (Monument Historique, site remarquable).

Enfin le territoire est peu exposé aux nuisances sonores à l'exception des quelques secteurs proche de la voie ferrée.

## B – Organisation et déroulement de l'enquête

### B.1 – Désignation de la commission d'enquête

Suite à la demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur du Perche, par ordonnance en date du 05/07/2019 n° E19000053/14, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a procédé à la désignation d'une commission d'enquête pour mener l'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Cœur du Perche. Cette commission est composée de :

- . Madame Odile MORON en qualité de président de la commission
- . Madame Marie-Rose ZEYMES en qualité de membre titulaire
- . Monsieur David LAMBERT en qualité de membre titulaire

### B.2 – Réunions préliminaires

Le lundi 16 septembre 2019, un premier entretien a eu lieu au siège de la Communauté de Communes Cœur du Perche à Rémalard-en-Perche entre les membres de la commission et Monsieur Guy RIGOT, Vice-Président de la CDC chargé de l'aménagement du territoire, Monsieur Jérôme SOREAU chargé de mission à la CDC et Monsieur Arnaud HANSSE du Cabinet GILSON (maître d'œuvre).

Cette réunion a eu pour but de convenir des modalités pratiques de l'intervention et recueillir les premières explications sur le projet. Un premier dossier nous a été remis.

Au cours de cette réunion, nous avons défini :

- 1 . Les dates de début et fin d'enquête,
- 2 . Les dates et heures de permanences dans les communes du périmètre de la CDC ainsi qu'au siège de la CDC Cœur du Perche.
- 3 . La création d'un site d'un registre dématérialisé et d'un lien sur le site internet de la CDC comportant le dossier complet mis à l'enquête publique.

Nous avons évoqué également les procédures administratives réglementaires, à savoir : rédaction de l'arrêt, la parution dans les deux journaux locaux, l'affichage dans les mairies concernées par le projet, le poste informatique à mettre à la disposition du public.

Le mercredi 2 octobre 2019 une deuxième réunion de préparation s'est tenue à la CDC au cours de laquelle nous avons demandé des éclaircissements sur le dossier et nous avons interpellé le porteur de projet sur le manque de lisibilité des plans. A la demande de la commission d'enquête, le dossier a été complété par la fourniture de plans de chaque commune. Ces documents ont été transmis à chaque commissaire enquêteur par voie postale une semaine avant le début de l'enquête.

Le mercredi 9 octobre 2019 après-midi, nous avons procédé à la visite des lieux des communes concernées par le PLUi avec Messieurs SOREAU et HANSSE et notamment les points stratégiques.

*La commission d'enquête tient à remercier les techniciens qui ont apporté leur aide dans le déroulement de l'enquête*

### B.3 – Organisation de la commission d’enquête

#### Réunions de travail de la commission

- **Les 2 et 8 octobre 2019 à la CDC (Rémalard-en-Perche)**
  - Analyse du projet,
  - Répartition des tâches et de la méthode de rédaction (traitement texte et tableur),
  - Planification des permanences dans les mairies,
  - Questions diverses.
  - Préparation à l’analyse des avis des Personnes Publiques Associées
  - Paraphage des registres à déposer dans chaque commune de permanences.
  
- **Le 30 octobre 2019 à la CDC (Rémalard-en-Perche)**
  - Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de l’avis de l’autorité environnementale
  - Analyse des comptes-rendus des permanences effectuées
  
- **Le 15 novembre 2019 à la CDC (Rémalard-en-Perche)**
  - Clôture de l’enquête publique
  - Analyse des comptes-rendus des permanences
  
- **Les 18, 19 et 20 novembre 2019 à la CDC (Rémalard-en-Perche)**
  - Rédaction du PVS et remise du PVS au Président de la CDC à 17 h le mercredi 20/11/2019

### B.4 – Durée de l’enquête et organisation des permanences

L’enquête publique s’est déroulée du mercredi 16 octobre 2019 à 09 heures au vendredi 15 novembre 2019 à 17 heures. Les permanences de la commission d’enquête :

Communes	Jours	Horaires
Cdc Cœur du Perche	Mercredi 16 octobre 2019	9 h – 12 h
Berd’huis	Vendredi 18 octobre 2019	14 h 30 – 17 h 30
Cour-Maugis-sur-Huisne	Lundi 21 octobre 2019	15 h – 18 h
Saint Germain des Grois	Vendredi 25 octobre 2019	9 h 30 – 12 h 30
La Madeleine Bouvet	Vendredi 25 octobre 2019	14 h 30 – 17 h 30
Moutiers au Perche	Lundi 28 octobre 2019	15 h – 18 h
Verrières	Lundi 28 octobre 2019	14 h – 17 h
Préaux-du-Perche (Perche en Nocé)	Mardi 29 octobre 2019	16 h – 19 h
Saint-Cyr-la-Rosière	Mercredi 30 octobre 2019	9 h – 12 h
Sablons-sur-Huisne	Mardi 5 novembre 2019	15 h – 18 h
Nocé (Perche-en-Nocé)	Mercredi 6 novembre 2019	9 h 30 – 12 h 30
Saint-Pierre-la-Bruyère	Vendredi 8 novembre 2019	14 h – 17 h
Bretoncelles	Samedi 9 novembre 2019	9 h 30 – 12 h 30
Cdc Cœur du Perche	Vendredi 15 novembre 2019	14 h – 17 h

Un dossier complet et original était à la disposition du public au siège de la Cdc Cœur du Perche (Rémalard-en-Perche) et dans les mairies ci-dessus citées. Un dossier avait été également déposé à la mairie de Rémalard-en-Perche.

### **B.5 – Publicité et information du public**

L'information concernant l'enquête publique a été faite par les différents moyens prévus par la réglementation, à savoir :

. **Par annonces légales** : les annonces ont été faites avec indication de la durée de l'enquête et horaires des permanences dans deux journaux locaux

o 1er avis: le 3/10/2019 dans Ouest France (Orne) et le 3 octobre dans l'Action Républicaine

o 2ème avis : le 24/10/2019 dans Ouest France (Orne) et le 23 octobre 2019 dans le Perche

Un article de presse est également paru dans Ouest-France le 22/10/2019 relatant l'objet et le déroulement de l'enquête et rappelant les permanences. (*annexe 4*)

. **Par le site internet de la CDC et sur le site du registre dématérialisé** : Les dossiers ainsi que les pièces administratives de l'enquête publique ont été mis en ligne par les soins des services de l'Intercom.

. **Par voie d'affichage** conformément à l'arrêté intercommunautaire prescrivant l'enquête publique, les affichages de l'avis d'enquête ont été réalisés sur les panneaux d'affichages des mairies concernées par l'enquête ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes de manière visible par le public, même en dehors des horaires de permanence des différents sites.

Le contrôle de l'affichage a eu lieu tout au long de l'enquête par les commissaires enquêteurs et plus particulièrement au moment des permanences. Il n'a donné lieu à aucune observation particulière.

### **B.6 – Concertation du public**

Les principes de concertation ont été respectés et ont permis au public de s'exprimer, en amont, de l'arrêt du projet et de la mise à l'enquête publique, à savoir par :

#### Mise à disposition d'informations :

- . Une information tout au long de la procédure dans le bulletin municipal et le site de la CDC
- . Un registre de concertation mis à disposition du public au siège de la CDC pendant toute la durée de l'élaboration du projet

#### Organisation d'expositions :

- . Mise en place de panneau d'information

#### Organisation de réunions publiques de concertation :

- . A l'issue de la phase diagnostic
- . Pour présentation du PADD
- . Pour présentation du zonage et règlement.
- . Par l'organisation de deux réunions publiques : la première le 16/11/2018 et la 2<sup>ème</sup> le 1<sup>er</sup>/02/2019.

### **B.7 – Climats et incidents relevés au cours de l'enquête**

Le siège de la Communauté de Communes, les mairies ont mis à la disposition des membres de la commission des salles de surfaces suffisantes de manière à permettre au public de pouvoir consulter le dossier avec facilité. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; aucun incident n'a été à signaler.

### **B.8 – Clôture de l'enquête**

Le 15 novembre 2019 à 17 heures, le délai étant expiré, l'enquête publique a pris fin. Les registres d'enquête ont été remis au plus tard le mardi 19/11/2019. Ces registres ont été clos et signés par Madame Marie-Rose ZEYMES, membre titulaire.

## C – Analyse des observations

### C.1 – Examen et analyse des observations du public

Les registres d'enquête ont été réceptionnés le 19 novembre 2019 à l'exception du registre de la CDC clos à la fin de la permanence. 139 observations au total ont été déposées :

- . 98 observations ont été déposées sur les registres papiers.
- . 41 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé (dont une par mail sur le registre dématérialisé)

Au cours des permanences, la commission d'enquête a reçu la visite de 89 personnes alors que le registre dématérialisé a comptabilisé 614 visites et de 1.988 téléchargements par le public.

Les observations ont été analysées par thématique et par commune.

### C.2 – Analyse des observations de la commission d'enquête

Les observations de la commission d'enquête ont été classées, également, par thème et par commune.

- 1 – Règlement graphique
- 2 – Règlement écrit
- 3 – Résumé non technique
- 4 – Logements vacants
- 5 – O.A.P
- 6 - Haies
- 7 – Energies renouvelables
- 8 – E.R.C.

### C.3 – Procès-Verbal de synthèse

Les observations des Personnes Publiques Associées, du public et de la commission d'enquête ainsi que les recommandations de l'autorité environnementale ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis le 20 novembre 2019 à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur du Perche. Il a été précisé que le mémoire en réponse était attendu dans les 15 jours à réception du présent document soit le 4 décembre 2019 au plus tard. ([annexe 5](#))

### C.4 – Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse a été reçu par voie informatique le 4 décembre 2019. Ce mémoire en réponse a fait l'objet d'une étude par la commission d'enquête permettant d'émettre son avis dans le document « Conclusions et avis ». ([annexe 6](#))

#### C.4.1 – Avis sur le mémoire en réponse de l’Autorité Environnementale

La synthèse de l’avis porte sur les recommandations suivantes :

**1** - **d’enrichir** l’état initial de l’environnement par l’ajout d’inventaire et d’analyses de terrain portant *a minima* sur les zones de développement prévu ;

**Mémoire en réponse :** Les observations de terrain concernant les zones de développement prévues ont été présentées dans l’évaluation environnementale, chapitre « ANALYSE des INCIDENCES du PLUi sur L’ENVIRONNEMENT A L’ECHELLE DES SECTEURS A PROJET ».

Les données figurent aussi dans l’état initial, soit dans le texte pour les espèces patrimoniales, soit en annexe dans les tableaux (données « 2018 ») pour les espèces communes, ce qui représente la majeure partie des observations. Certaines zones de développement n’ont pu être visitées car leur délimitation a été transmise trop tardivement.

**2** - **d’approfondir** l’intégralité de l’analyse des incidences du projet de PLUi sur l’environnement et la santé humaine et de **détailler** davantage l’évaluation des incidences Natura 2000 ;

**Mémoire en réponse :** L’évaluation des incidences Natura 2000 sera complétée en prenant en compte l’écologie des espèces d’intérêt communautaire pour chaque zone à urbaniser, ainsi que les espèces patrimoniales non observées mais potentiellement présentes.

**3** - **de prendre en compte** le projet de ZNIEFF de type I dans la détermination du zonage de la commune de Verrières ;

**Mémoire en réponse :** Modification du zonage pour maintenir l’ensemble des jardins du secteur en zone N.

**4** - **de présenter** la justification des choix opérés (scénario d’évolution de la population, besoin en logements, choix d’implantation des zones de développement.....) ;

**Mémoire en réponse :** Dont acte. Les justifications figurant au rapport de présentation seront complétées et approfondies.

**5** - **de déterminer et de présenter** les mesures visant à Eviter, Réduire et Compenser les incidences négatives du projet de PLUi sur l’environnement ;

**Mémoire en réponse :** Pour certains secteurs, il n’a pas été possible de réaliser les études faune-flore nécessaires à une détermination fine des enjeux pendant l’élaboration du projet de PLUi, en raison du planning de l’opération : transmission des délimitations des zones à urbaniser trop tardive, à une saison incompatible avec des inventaires faune-flore. Les mesures ERC n’ont donc pu être élaborées

**6** **de mieux prendre en compte** certains aspects de la biodiversité, des risques, ainsi que la mobilité décarbonée et les économies d’énergies dans les bâtiments.

**Mémoire en réponse :** Le règlement écrit, et notamment son article 8 des dispositions générales, plébiscite l’utilisation de matériaux renouvelables et l’utilisation des énergies renouvelables. L’OAP thématique relative aux aménagements d’espaces publics fait la part belle aux mobilités douces (modes actifs) et vise à apaiser la circulation automobile.

## C.4-2 – Avis sur le mémoire en réponse des Personnes Publiques Associées

### 1) Avis favorable avec recommandations

#### Thème évoqué : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

##### Observation n° 1 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat (61-14)

Souhaite que les O.A.P. soient plus détaillées pour permettre leur compréhension.

**Mémoire en réponse :** Les orientations d'aménagement et de programmation, comme leur nom l'indique, ne proposent que des principes généraux qui seront déclinés sous l'angle de la compatibilité. Des orientations trop précises ne semblent donc pas nécessaire.

De plus, les élus ont souhaité limiter ces principes aux grands enjeux pour ne pas trop contraindre les possibilités de développement. En somme, se focaliser sur l'essentiel et calibrer les règles aux enjeux.

##### Observation n° 2 - Parc Naturel Régional du Perche

Le Parc s'interroge sur la mise en place des O.A.P. dans les communes suivantes :

- 1) **BERD'HUIS** : Sur la forme pas de concordance entre la délimitation du secteur OAP sur le zonage et l'O.A.P. Sur le fond la zone 1AU prévoit une bande constructible à l'ouest du chemin rural qui compromet un aménagement futur plus organisé sur la grande parcelle agricole n°201. Compte tenu de la superficie très importante de la zone 1AU et du nombre conséquent de logements envisagés (65 logts) alors même que les perspectives de développement globale dépassent celles du SCOT. La Zone 1AU peut-elle être revue à la baisse et avec une forme qui permettrait davantage de préparer l'organisation future ? BERD'HUIS secteur de Beauvais : L'ouverture à l'urbanisation en extension, zone Ub au Sud Est du hameau de Beauvais pour quelques maisons, contribue à la consommation de terre agricoles et, compte tenu de sa localisation sur une crête, risque d'impacter le paysage. La suppression de cette zone peut-elle être envisagée ?
- 2) **BRETONCELLES** : peut-il être rajouté l'intégration paysagère sur la plantation des haies dans l'OAP du secteur du bourg ? Sur le Hameau de la Dougère : La parcelle constructible en zone Uh au Sud-Ouest du hameau de l'autre côté de la route constitue une extension nouvelle dans une grande parcelle agricole contraire au principe de préservation de l'activité agricole. Il est souhaité que cette parcelle soit retirée de la zone constructible.
- 3) **LA MADELEINE BOUVET** : est-il possible de prévoir une haie en limite de la zone ouverte à l'urbanisation pour une meilleure intégration paysagère ? (cf photo1 OAP)
- 4) **MOUTIERS au PERCHE** : La Zone Uh au Nord du bourg touche le site Natura 2000 et constitue à ce titre une zone de prédation pour les oiseaux. Il est demandé que cette parcelle soit retirée de la zone constructible. Zone 1AU à l'Est du bourg, compte tenu de la proximité du site Natura 2000 est-il possible de préciser dans l'OAP, les dates à éviter pour réaliser les chantiers "éviter tout dérangement durant la période de reproduction au minimum de mi-avril à fin juillet" ?
- 5) **REMALARD Zone les Tesnerais** - Compte tenu du nombre important de zone 1AU sur Rémalard, des vues sur le clocher de l'Eglise, de la future frange urbaine considérée comme sensible dans l'OAP, cette zone 1AU peut-elle être réduite et retravaillée plus finement (organisation du bâti, sens des façades...) pour tenir compte des enjeux paysagers ?
- 6) **PREAUX DU PERCHE** : l'emprise de l'OAP est plus réduite que celle précisée dans le zonage.
- 7) **SAINT GERMAIN DES GROIS** : Lors d'une précédente réunion de PPA, il avait été demandé que la zone de développement zonée 1AU soit zonée en Ua (bâti ancien principalement) pour garantir une qualité architecturale compte tenu de la localisation près de l'Eglise. Ce n'est pas le cas actuellement. De plus la partie hachurée correspond-il bien à l'implantation des jardins ou plutôt à l'implantation du bâti qui viendrait s'aligner avec la rue ?
- 8) **VERRIERES** : Dans le bourg, la parcelle 271 au Nord a été mise en zone constructible zonage Ua alors qu'il s'agit de secteurs intéressants pour la biodiversité et qu'un projet de ZNIEFF existe sur ce terrain. Il semble qu'une erreur se soit glissée et qu'un zonage N soit plus approprié ; Dans le même esprit, les parcelles 43 et 82 le long de la route D203 font l'objet d'un zonage Uba permettant leur urbanisation alors que l'OAP précise qu'il s'agit de secteurs intéressants pour la biodiversité. Un zonage N pour la parcelle 43 et A pour la parcelle 82 ne

serait-il pas plus approprié ?

**Mémoire en réponse :**

**1) Berd'huis :** Sur le secteur à urbaniser au sud du bourg, on prévoit de phaser l'urbanisation avec une zone 1AU et une zone 2AU. On rappelle que la forte attractivité de la commune (proximité de Nogent-le-Rotrou) justifie le fort potentiel de développement de la commune. Sur le hameau de Beauvais, on maintient le potentiel constructible de la parcelle 139 (potentiel en extension) pour diversifier l'offre de logements à l'échelle de la commune (petites parcelles sur la zone 1AU et 2AU) et plus grandes parcelles sur le hameau.

**2) Bretoncelles :** On propose de retirer le potentiel constructible de la parcelle 48 (potentiel en extension au sud-est du hameau).

**3) La Madeline-Bouvet :** On ajoutera la plantation d'une haie pour améliorer l'intégration paysagère du site.

**4) Moutiers-au-Perche :** Pour le secteur Uh, on note qu'il s'agit en réalité d'une zone Ubb (faible densité) que l'on propose finalement de retirer. Pour la zone 1AU, on propose de la basculer en 2AU (volonté de finaliser la commercialisation du lotissement existant avant d'initier un nouveau projet), et de renforcer les dispositions pour l'intégration environnementale au travers de l'OAP.

**5) Rémalard - Les Tesnerais :** Ce secteur va également être retravaillé avec une zone 1AU sur la partie nord-est et une zone 2AU sur la frange sud-ouest (la plus sensible du point de vue paysager). On propose également de renforcer les prescriptions de l'OAP pour améliorer l'intégration paysagère.

**6) Préaux-du-Perche :** On propose de réajuster le tracé du zonage pour être cohérent avec le périmètre de l'OAP.

**7) Saint-Germain-des-Grois :** On propose de supprimer la zone à urbaniser du bourg pour préserver son caractère historique.

**8) Verrières :** On propose de mettre les parcelles 271 et 276 et 43 en zone N. La partie en bord de route de la parcelle 86 reste constructible avec une OAP permettant de gérer la transition avec des espaces intéressants pour la biodiversité.

**Observation n° 3 - SCOT Pays Perche Ornaïs**

Emet des observations sur des termes généraux afin d'éviter des incohérences dans la lecture complexe des multiples pièces du dossier (OAP thématiques et OAP sectorielles).

**Mémoire en réponse**

Une relecture complète des différentes pièces sera réalisée pour éliminer ces incohérences. Une attention particulière sera apportée à la cohérence entre les OAP (thématiques et sectorielles) et le règlement écrit.

**Avis de la Commission d'Enquête :** Prend acte de ces dispositions notamment pour le **retrait** de la parcelle 48 (Bretoncelles) – du secteur Uh (classée Ubb à Moutiers au Perche) – zone à urbaniser du bourg (St Germain des Grois) - **phasage** en zone 1Au et 2Au (Berd(huis - Moutiers au Perche et Rémalard-en-Perche) - - mettre parcelles 271- 276 – 43 en zone N (Verrières) – **réajustement** du tracé du zonage (Préaux-du-Perche).

**Thème évoqué : Sécurité**

**Observation n° 1 - Conseil Départemental - ALENCON Pôle Infrastructures territoriales**

Attire l'attention sur l'insertion du bâti par des haies qui peuvent nuire à la compréhension de l'environnement par l'usage de la route (comportement inadapté en termes de vitesse des véhicules, nuisance sur la visibilité lors de manœuvre entrée-sortie).

**Mémoire en réponse**

Une attention particulière a été portée sur les accroches au réseau des voies départementales ; l'objectif étant de limiter les entrées-sorties directes d'habitation ou de futurs quartiers sur ces voies. L'usage des haies pour des motifs d'intégration paysagère ne doit pas porter atteinte à la sécurité des individus. Un point sera fait sur les OAP pour prendre en compte cette remarque.

**Observation n° 2 – Chambre d’Agriculture de l’Orne**

Rappelle pour REMALARD EN PERCHE - DORCEAU Centre qu'il faut prendre en compte les engins agricoles dans l'aménagement routier de la circulation.

**Mémoire en réponse**

L'aménagement routier prévu sur la Rd10 permettra de limiter la vitesse sur le bourg, et donc l'accidentologie. Il sera réalisé en prenant bien évidemment en compte les circulations d'engins agricoles (objectif rappelé dans l'OAP thématique « Aménagement des espaces publics - Apaiser la circulation automobile » p.12).

**Thème évoqué : Réseaux****Observation n° 1 - S.N.C.F**

Intégrer dans le P.L.U.I. dans la liste "des servitudes d'Utilité Publique" la fiche de la servitude T 1, ainsi que sa notice explicative qui identifie les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer suivant article R. 151-51 du Code de l'Urbanisme.

Faire apparaître en aplat, dans les documents graphiques du PLUI, les emprises où s'applique la servitude T1 sous une trame spécifique.

**Mémoire en réponse**

- 1) Dont acte
- 2) Les emprises où s'applique cette servitude seront reportées en annexe, au plan des servitudes.

**Thème évoqué : Compatibilité****Observation n° 1 - Parc Naturel Régional du Perche)**

Si la superposition des documents à différentes échelles ne facilite pas la compréhension de la hiérarchie des normes, le SCOT doit bien être le document de référence (Etat initial de l'environnement P. 21"le PLUI doit être compatible avec les dispositions de la charte du Parc" et P. 60"Le PLUI doit prendre en compte le SRCE qui a identifié 4 réservoirs de biodiversité" Pour la bonne compréhension des objectifs territorialisés, le nom de la commune historique serait nécessaire avec l'harmonisation de l'utilisation des noms de communes nouvelles.

**Mémoire en réponse**

- 1) Dont acte. Cela sera rappelé dans l'introduction du rapport de présentation, et dans la section « compatibilité ».
- 2) Dont acte. Une harmonisation sera faite sur l'ensemble des pièces du dossier

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend acte de ces dispositions qui permettront une meilleure compréhension et lisibilité pour les usagers.

**Thème évoqué : Environnement****Observation n° 1 - Parc Naturel Régional du Perche**

1 - Comment a été réalisée la carte des secteurs de compensation et notamment les secteurs de bocages fragilisés ? Le Parc a identifié davantage de secteurs qui ne sont pas repris ici et il risque d'être difficile de demander aux propriétaires qui arrachent de replanter en priorité dans ces secteurs. Une remarque sur le tableau des compensations lors de l'arrachage : Si ce principe est très intéressant et soutenu par le Parc, la compréhension du tableau est compliquée notamment pour savoir quelle compensation demander dans le cas de haies qui cumulent deux enjeux différents (écologique et hydraulique ou écologique et paysager)

2 - Les cartes de la TVB (P53 du rapport de présentation, P5 dans l'OAP) présentent des différences de couleur peu lisibles (nuances de vert ou de bleu) ; Par ailleurs, la carte de la trame verte dans l'OAP reprend le vocabulaire "réservoirs bocagers" remplacés dans tout le document par "espaces prairiaux et bocagers". Comme le souligne l'évaluation environnementale, certains réservoirs de la TVB n'ont pas été classés en

zones N ou No. La commune de VERRIERES a exprimé le souhait de voir toutes ses haies protégées dans le PLUI et pas uniquement celles qui ont été identifiées par le Parc au titre du paysage et de la trame verte.

3 - Selon les pièces du PLUI, il est fait référence parfois aux seules espèces citées dans le document d'objectifs des sites, parfois aux inventaires plus récents et plus complets (dont les données ont été fournies au bureau d'études) à d'autres endroits il n'est pas tenu compte des espèces potentiellement présentes : il est rappelé que l'absence de données (non transcritible sur une carte) ne prouve pas l'absence de l'espèce sur le site. L'argumentation sur l'absence d'impacts pour N2000 n'est pas basée sur une analyse de l'écologie des espèces, croisée avec les zones concernées (potentiels d'accueil de ces zones de vue nourriture, nidification, repos...) même si ces zones à urbaniser sont hors ZPS. (Zones de protection spéciale).

#### **Mémoire en réponse**

1) La carte délimite notamment les zones hydro-géographiques de la Communauté de Communes. Si une haie à rôle hydraulique est arrachée, la compensation doit se faire dans la même zone hydro-géographique. Les secteurs de bocages fragilisés ont été identifiés par le PNR dans le cadre du Document de Transmission de Connaissances. Le tableau des règles de compensation sera revu pour une meilleure compréhension.

2) On reprendra le bon vocabulaire (« espaces prairiaux bocagers »). L'ensemble des réservoirs de biodiversité sera inscrit en N ou No. L'ensemble des haies sera protégé au titre de la loi paysage (et non plus uniquement celles repérées au plan de zonage).

3) En fonction des secteurs étudiés, il a été précisé quelles espèces sont connues (données bibliographiques et/ou données récoltées en 2018 lors d'inventaires de terrain). La plupart du temps, les données bibliographiques ne concernaient pas directement les zones étudiées plus finement (zones d'extension de l'urbanisation, secteurs OAP). Il sera ajouté les espèces potentielles, notamment les espèces patrimoniales. Les incidences Natura 2000 seront complétées en prenant en compte l'écologie des espèces d'intérêt communautaire pour chaque zone à urbaniser.

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend acte de ces dispositions notamment pour les haies – la biodiversité et l'écologie (Natura 2000) pour chaque zone à urbaniser

### **Thème évoqué : Zonage**

#### **Observation n° 1 - Parc Naturel Régional du Perche**

Quelques zones d'urbanisation future comportent des zones humides dans leur emprise (3 ZONES)

#### **Mémoire en réponse**

Ces zones seront redessinées pour limiter l'impact potentiel sur les zones humides.

### **Thème évoqué : Rapport de présentation**

#### **Observation n° 1 - Conseil Départemental - ALENCON Pôle Infrastructures territoriales**

1 - Page 73 – Assainissement – oubli de la nouvelle station d'épuration de Rémalard-en-Perche de 2250 EH en construction (mise en service prévue au 2e semestre 2019)

2 - Signale que le SDAGE du Bassin Seine-Normandie est annulé.

#### **Mémoire en réponse**

1) Dont acte. Cela sera ajouté.

2) Dont acte. Cela sera corrigé.

#### **Observation n° 2 – SCOT PAYS du PERCHE ORNAIS**

Demande de modifier le rapport de présentation avec les observations tendant à actualiser les documents (SCOT – TVB – SAGE)

#### **Mémoire en réponse**

Dont acte. Les éléments seront actualisés.

**Observation n° 1 – SCOT PAYS PERCHE ORNAIS**

- 1 - 54 observations portent sur la rédaction du règlement écrit. A analyser par observation.
- 2 - 3 observations portent sur les annexes

**Mémoire en réponse**

- 1) On propose une règle générale pour l'ensemble du bâti antérieur à 1950. Un renvoi vers les prescriptions du CAUE (fiches architecturales et paysagères du Perche) est également envisagé.
- 2) Une disposition pour l'insertion des nouvelles constructions sera ajoutée aux dispositions générales.
- 3) Un seuil de 50m sera ajouté à la règle existante.
- 4) Dont acte
- 5) Non, cela risque de surcharger la lecture du plan de zonage.
- 6) Non, le PLUi ne peut renforcer la vulnérabilité du bâti sur ces secteurs. Il appartient au porteur de projet de lever les soupçons d'aléa.
- 7) Dont acte
- 8) Dont acte
- 9) Non, il faut prendre en compte les nécessaires dégagements. Les objectifs de production de places de stationnement s'entendent sur des opérations d'ensemble.
- 10) On ne peut pas interdire le stationnement s'il constitue la résidence principale ... La rédaction actuelle est la plus sévère possible.
- 11) Cela sera défini dans la délibération d'approbation
- 12) Dont acte. On modifiera le règlement en ce sens
- 13) Revoir la formulation. Intégrer une règle générique aux dispositions générales (et non plus dans les dispositions spécifiques des zones A et N)
- 14) Dont acte.
- 15) Dont acte. À corriger.
- 16) Dont acte. On propose de reprendre la formulation proposée.
- 17) Possibilité déjà existante. Ok pour la souplesse dans ce cas particulier.
- 18) Dont acte.
- 19) Les règles de compensation suite à l'arrachage des haies seront simplifiées et une plus grande place sera laissée à l'appréciation de la commission intercommunale.
- 20) Dont acte.
- 21) Le secteur Ub correspond à des secteurs pavillonnaires.
- 22) Dont acte.
- 23) On maintient l'écriture actuelle.
- 24) Dont acte.
- 25) Dont acte. On propose de retirer la règle d'emprise au sol maximale, et on ne garde que la possibilité de construire sur 50m<sup>2</sup>
- 26) Non. On maintient l'écriture existante (position de la commission développement économique de la CdC).
- 27) Dont acte.
- 28) Pourquoi pas, mais à gérer au cas par cas dans les OAP sectorielles.
- 29) Dont acte.
- 30) Dont acte. On propose de garder la formulation proposée « les constructions neuves devront respecter en tout ou partie les grandes lignes de l'architecture traditionnelle du Perche ... ».
- 31) Dont acte.
- 32) Dont acte.
- 33) Non, l'écriture actuelle répond tout aussi bien.
- 34) Non, l'article 7 des dispositions générales y répond déjà.
- 35) On propose d'ajuster les affectations des sols et destination des constructions de la zone Ap pour correspondre à ceux de la zone N. Dont acte pour les abris pour animaux.
- 36) Dont acte.
- 37) Dont acte.
- 38) Non. l'article 8 des dispositions générales suffit.
- 39) Dont acte.

- 40)Dont acte.  
 41)Dont acte.  
 42)Dont acte.  
 43)Non, cela est déjà fait dans chaque chapeau de zone.  
 44)Non. On garde l'écriture actuelle pour ne pas remettre en cause l'équilibre du document (enjeux agricoles d'un côté et environnementaux de l'autre).  
 45)Dont acte.  
 46)Dont acte pour les propositions du SCOT (retrait du seuil de 150 m2 et on fixe 30% d'emprise au sol)  
 47)Dont acte.  
 48)Dont acte  
 49)Pourquoi pas : On propose de garder la même écriture que la zone N (objectif d'une bonne insertion architecturale et paysagère).  
 50)Dont acte. 51)Dont acte.  
 52)Dont acte.  
 53)Dont acte.  
 54)Dont acte.  
 1) On propose d'ajouter un plan en annexes avec les périmètres de contraintes + pas de souplesse (voir 6) des observations sur le règlement écrit).  
 2) Dont acte.  
 3) Dont acte.

#### **Observation n° 2 – Parc Naturel Régional du Perche**

1 - Il manque un lien d'explication entre les réservoirs "zones humides" constitués des ZH strictes et" d'une zone tampon de 400 m. selon l'occupation des sols", la préservation des ZH (strictes) dans le zonage No et la prise en compte de la zone tampon dans les OAP sectorielles.

2 - Règlement de la zone NO : Dans la liste des atteintes aux ZH interdites, il pourrait être utile de rajouter l'imperméabilisation des sols"

3 - Les abris pour animaux restent autorisés, le pâturage étant un des moyens de gestion de ces milieux aurait pu être intéressant de préciser cependant que le mode constructif de ces abris (pouvant aller jusqu'à 100m<sup>2</sup>) devait avoir le moins d'impact sur la circulation de l'eau (sur plots, sur pilotis, etc...)

#### **Mémoire en réponse**

Le rapport de présentation sera ajusté pour préciser le lien logique entre les zones humides strictes et les zones tampon.

Pour le règlement des zones No, les précisions apportées à l'article 1 p.57 semblent suffisantes. Ok pour la demande sur les abris pour animaux.

#### **Avis de la Commission d'Enquête sur le mémoire en réponse au SCOT Perche Pays Ornaïs.**

Prend acte de toutes ces dispositions et notamment l'ajout d'un plan comportant les contraintes des cavités souterraines même s'il aurait été préférable de les reporter sur les plans graphiques des communes. En ce qui concerne la réponse 34, il serait opportun de revoir la rédaction de l'article 7 (dispositions générales) qui permet des dérogations au cas par cas sans critères d'objectifs d'appréciation.

### **Thème évoqué : Règlement graphique**

#### **Observation n° 1 - SCOT PAYS PERCHE ORNAIS**

1 - Signale plusieurs incohérences concernant l'oubli d'un centre équestre (Bretoncelles) – bâtiments en No sur le secteur du Bueil à Condé-sur-Huisne

2 – exploitations situées en Ap à St Germain des Grois – demande l'assouplissement de la réglementation afin de permettre l'évolution de différents sites – incompatibilité avec le SCOT

3 – demande un ajustement quant au développement des hameaux (Bretoncelles – Condeau - Verrières

4 – Demande à uniformiser la prise en compte du changement de destination sur le zonage (Berd'huis, Bretoncelles, St Pierre la Bruyère) et indiquer une règle globale

5 – Intégrer une légende par planche du zonage et éventuellement une carte générale du zonage exploitable à l'échelle de l'intercommunalité

6 – Identifier le patrimoine bâti et vernaculaire

7 – Identifier de façon lisible les axes de ruissellement qui sont parfois absents de la cartographie

### Mémoire en réponse

- 1) Le zonage sera ajusté pour ne pas retrouver de suite agricole en No
- 2) Le zonage sera ajusté pour ne pas retrouver de suite agricole en Ap
- 3) Voir ajustements liés aux avis de l'État et de la Chambre d'agriculture
- 4) Une règle générale sera maintenue pour le changement de destination (voir règlement écrit point 11 p.51)
- 5) Dont acte.
- 6) Une règle générale sera proposée pour répondre, notamment, à la demande de l'UDAP (voir observation 1 du SCOT du Perche Ornaïs sur le règlement écrit).
- 7) Dont acte. On vérifiera la lisibilité des plans de zonage en la matière.

### Observation n° 2 - S.N.C.F

Demande que le règlement de la zone N soit compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

### Mémoire en réponse

Le règlement de la zone N les permet déjà.

### Observation n° 3 - Parc Naturel Régional du Perche

L'harmonisation de l'utilisation des noms des communes nouvelles, avec si besoin le nom de la commune historique serait nécessaire à la bonne compréhension du public.

### Mémoire en réponse

Dont acte. On ajoutera les noms de communes historiques et des lieux-dits sur les plans de zonage.

**Avis de la Commission d'Enquête :** prend acte de ces dispositions et notamment l'ajout des communes historiques et les lieux-dits sur les plans de zonage.

## 2) Avis favorable avec réserves

### Thème évoqué : Compatibilité

#### Observation n° 1 - Pôle Territorial du Perche Nogent le Rotrou

Rappelle que le développement résidentiel et économique du PLUi Cœur du Perche est étroitement lié à la dynamique mise en œuvre sur le territoire du SCOT du Perche Eure et Loir

### Mémoire en réponse

Cela a bien évidemment été pris en compte. Les cartes du PADD en attestent.

#### Observation n° 2 – SAGE de l'Huisne

Compléter l'analyse de la compatibilité du projet PLUI avec le SAGE

### Mémoire en réponse

La compatibilité du PLUi avec les dispositions du SAGE sera davantage étayée dans le rapport de présentation.

**Avis de la Commission d'Enquête :** prend acte de ces dispositions pour satisfaire la demande n° 2

### Thème évoqué : Zonage

#### Observation n° 1 - Pôle Territorial du Perche Nogent le Rotrou

Rappelle la création d'une zone économique de 4,5 ha sur l'ancienne aire de repos des ARCISSÉS sur la RD 923).

### Mémoire en réponse

Il est rappelé que la stratégie de développement économique traduite dans le PLUi s'appuie sur la valorisation de la proximité des principaux axes de communication. Le site des ARCISSÉS sur la RD 923 en est le parfait exemple.

#### Observation n° 2 - Chambre Agriculture de l'Orne

1 - Demande le Classement de l'ensemble des corps de ferme en activité en zone A afin d'éviter l'enclavement de ces sites d'exploitation et les éventuelles difficultés de cohabitation des différents usages si proche.

Souhaite que ces espaces ne soient pas ouverts à l'urbanisation. Certains corps de ferme sont intégrés en zone U., N. No ou Ap alors qu'ils devraient se trouver en zone A.

2 - Demande de préciser combien de bâtiments ont été recensés dans le changement de destination des bâtiments agricoles ? Comment ont-ils été pris en compte dans le potentiel des nouveaux logements sur le territoire ?

3 - Demande de faire un effort de réduction de la consommation foncière pour les zones d'activités et d'équipement (ou mieux justifier les projets)

4 - Demande de réduire les zones Ap (zone agricole de protection des paysages)

5 - Demande de limiter le classement de terrains agricoles en zone N à des zones naturelles présentant de forts enjeux environnementaux avérés.

6 - Demande que les emplacements réservés soient listés sur les plans de zonage communaux (indiquer les noms et leur destination)

7 – Demande que le hameau de la Moitillère à Bretoncelles soit classé en zone A et non U.

#### **Mémoire en réponse**

1) Les sites agricoles ont effectivement vocation à être maintenus en zone A pour permettre leur développement (c'est un objectif du PADD). Il s'agit donc d'erreurs qui seront rectifiées à l'approbation. Il en va de même pour les cônes de développement.

2) Initialement, 17 bâtiments ont été repérés. Le recensement se base sur les conclusions du diagnostic agricole (site d'exploitation non pérennes). In fine, on propose de garder une règle générale sans repérage sur le plan de zonage.

3) En matière de consommation d'espace, la position est d'ajuster le document en y intégrant des notions de paysage pour mieux maîtriser le phénomène d'artificialisation des sols.

4) Non. Il s'agit d'un équilibre avec les attentes en matière de prise en compte des trames verte et bleue, et notamment de la trame bocagère. Seuls les sites d'exploitation (et leurs cônes de développement) seront retirés des zones Ap.)

5) Non. Il s'agit d'un équilibre avec les attentes en matière de prise en compte des trames verte et bleue.

6) Dont acte.

7) Dont acte.

#### **Observation n° 3 – Préfecture (UDAP)**

Pas assez de différences d'écriture du règlement selon le type de zone et quelques difficultés sur le zonage ou sur les OAP - ancien parc du château de REMALARD doit être classé en UJ car ZPPAUP

#### **Mémoire en réponse**

Sur le règlement des zones : voir ajustements suite aux demandes du SCOT du Perche Ornaïs

Sur le secteur de l'ancien château de Rémalard : dont acte, le coeur d'îlot sera classé en Uj.

#### **Observation n° 4 – Préfecture (DDT)**

1- Fixer une densité minimale afin de maîtriser l'étalement urbain

2 - Phaser les zones 1AU en cas de croissance démographique plus faible que prévue

3 - Maîtriser la consommation d'espaces liés au développement économique, en référençant le bâti disponible, définir des OAP manquantes et phaser les zones 1Aux

#### **Mémoire en réponse**

1) Il semble difficile de déterminer une densité minimale à l'échelle de l'ensemble du territoire (secteur urbain, secteur pavillonnaire, secteur de hameau), notamment pour le potentiel en densification. Par contre, il est proposé d'inscrire des objectifs minimums de densité sur l'ensemble des secteurs en extension (OAP)

2) Dont acte. Un paysage sera également ajouté sur l'ensemble des secteurs à urbaniser (1AU et 2AU)

3) Un état des lieux des disponibilités en matière de foncier et d'immobilité économique a été réalisé pour justifier des besoins en extension.

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend acte de ces dispositions

**Observation n° 1 – Chambre d’Agriculture**

1 - Demande que soit indiquée la surface de chaque OAP dans les fiches OAP.

2 - **BRETONCELLES - Hameau JONVILLE** : Tissu bâti très lâche présence de grandes parcelles à densifier (ex : 113) Demande le retrait de la parcelle en extension au Nord et de densifier ce hameau par comblement des dents creuses et division des grandes parcelles.

3 - **COUR MAUGIS SUR HUISNE - BOISSY-MAUGIS** : Au sud du bourg, près de 2,80 ha de foncier agricole sont concernés par l'OAP en vue de réaliser une quinzaine de logements seulement. Défavorable à ce projet d'urbanisation en extension sur des parcelles valorisées par l'activité agricole. Le projet pourrait être avec une densité plus forte car dans le tissu du bourg il existe des grandes parcelles classées en zone N.

4 - **COUR MAUGIS SUR HUISNE – COURCERALT** : Plus de 4000 m<sup>2</sup> classés en grand partie en zone N et en zone Uba destinées à recevoir 2 logements. Défavorable à cette extension du bâti vers le sud sur le foncier agricole.

5 - **LA MADELEINE BOUVET** - Près de 8.600 m<sup>2</sup> de foncier agricole ont été retenus en vue de réaliser 5 à 7 logements. Défavorable à cette extension linéaire du bâti en dehors de la zone bâtie sur du foncier.

6 - **MOUTIERS AU PERCHE**, Zone 1AU : Demande la suppression de cette zone 1AU en extension du bourg. Au sein du tissu bâti il y a de grandes parcelles et plusieurs dents creuses classées en Ua et Uba. Il convient en premier lieu d'optimiser la densité dans le bourg.

7 - **REMALARD EN PERCHE – BELLOU** : demande à conserver un accès au parcellaire agricole situé en arrière de ce projet.

8 - **REMALARD EN PERCHE - DORCEAU Centre** : Demande de s'assurer que l'urbanisation de ces parcelles de prairie ne remet pas en cause la pérennité d'une exploitation et notamment de celle située plus au nord. Densifier davantage le projet car nous sommes en centre bourg.

9 - **REMALARD EN PERCHE - DORCEAU - La Vigne** : Ce hameau a un tissu bâti lâche et l'enveloppe définie pour le contour de l'OAP est trop vaste. Défavorable à ce projet d'urbanisation par densification et extension. Mettre ce hameau en A ou Ah.

10 - **REMALARD EN PERCHE - REMALARD - LE STADE** : Ce projet se situe au cœur du bourg et il conviendrait donc d'envisager une densité plus forte.

11 - **SABLONS SUR HUSNE CONDE SUR HUISNE** : Environ 3ha de prairies ont été classées en zone 1 AU. Le projet est phasé en 2 temps. Demande que seule une partie de ce projet soit classée en 1AU (5000 m<sup>2</sup>) et le reste de la zone en zone A.

12 - **BERD'HUIS - Zone 1 AU** - Projet en extension de plus de 4 ha de foncier agricole. Mais il est limitrophe à un corps de ferme au sud. Demande que la localisation du projet soit revue.

13 - **PERCHE EN NOCE DANCE** - Défavorable à cette extension du bâti. Projet trop vaste pour la commune, consommateur de plus de 3ha de foncier agricole en extension et la densité envisagée trop faible.

14 - **PERCHE EN NOCE - NOCE** - Défavorable à cette extension du bâti et consommateur de foncier agricole (plus de 2ha). Revoir la localisation du projet car de grandes parcelles ont été classées en zone N dans le projet de zonage et sont aussi dans le bourg.

15 - **PERCHE EN NOCE PREAUX DU PERCHE** - Zone 1 AU - NORD : Ce projet va s'étendre jusqu'à la pisciculture située en bordure du village. Afin de préserver la qualité du milieu aquatique et de limiter les risques de troubles de voisinage. Pas favorable à l'urbanisation de cette parcelle agricole.

16 - **PERCHE EN NOCE PREAUX DU PERCHE** - Zone 1AU - SUD -Ce projet se situe en extension de l'urbanisation au sud du bourg, consommateur de foncier agricole. Etant donné qu'il y a de grandes parcelles dans ce bourg, est défavorable à ce projet d'urbanisation en extension.

17 - **SAINT CYR-LA-ROSIERE** - pas favorable au projet. La parcelle privilégiée est détachée du bourg. Mitage espace agricole.

18 - **SAINT GERMAIN DE CROIS** - La Davillère - Revoir les contours de cette OAP au plus proche du bâti. La densification des dents creuses est possible mais pas de densification. Retirer les parcelles cochées (X) du périmètre.

19 - **SAINT PIERRE LA BRUYERE "LES PERRIERS"** -Privilégier la densification des dents creuses existantes. En priorité densifier le bourg et non les hameaux. Classifier toute la parcelle du secteur de l'OAP en ZONE A.

20 - **SAINT PIERRE LA BRUYERE** - Zone 1AU - Le zonage permet déjà beaucoup de possibilité de construction au sein de l'enveloppe bâtie. La densité des dernières constructions est beaucoup trop faible. L'emplacement

de cette zone 1AU sur du foncier agricole n'est pas souhaitable. A retirer. Classer également en zone A. la parcelle située à droite du projet de zone 1 AU (X).

21 - **VERRIERES - Rue de la Croix Saint Marc** -Demande que le projet d'OAP s'arrête "au chemin existant" et que le bas de la parcelle agricole (X) se situant dans le prolongement de ce projet vers l'Est soit classé zone A.

#### **Mémoire en réponse**

1) Dont acte.

2) Prise en compte du potentiel en densification (ex parcelle 113) et maintien de l'extension au nord (parcelle non repérée au RPG 2017 et bonne insertion paysagère via les haies en bordure de parcelle)

3) On maintient le zonage en l'état et on renforce les justifications en montrant le recentrage du potentiel des 4 communes historiques sur Boissy-Maugis.

4) Maintien de la zone Uba en imposant une densité minimale et passage du N en A

5) Maintien de la zone. Cela permettra de « rentabiliser » les travaux d'extension des réseaux permettant de relier la dernière maison à l'est en Ubb.

6) La zone 1AU va être basculée en 2AU pour permettre un meilleur phasage avec la fin de la commercialisation du précédent lotissement.

7) Dont acte. L'OAP sera ajustée pour maintenir un accès en arrière du secteur à urbaniser.

8) Il ne s'agit pas de terres exploitées par l'agriculture. S'agissant de l'objectif de densité, l'OAP permet de maintenir les possibilités de densification à long terme en arrière du front bâti.

9) Il s'agit d'un développement urbain d'ores-et-déjà initié. Il ne prévoit pas d'extension. Il est proposé de combler les dents-creuses et d'augmenter le nombre de logements possible.

10) Non. La densité prévue correspond à la densité avoisinante pour favoriser l'intégration du futur quartier.

11) Le phasage proposé dans l'OAP sera transformé en zone 1AU (partie la plus proche du bourg) et 2AU (prairie vers le sud).

12) Le corps de ferme au sud du site n'est plus en activité. On rappelle que Berd'huis bénéficie d'une attractivité résidentielle importante, ce qui justifie le potentiel en extension (faible potentiel de densification).

13) Le secteur 1AU sera divisé en deux secteurs : une zone 1AU et une zone 2AU pour améliorer la maîtrise foncière. Tout comme Berd'huis, il s'agit d'un secteur attractif, à proximité de Nogent-le-Rotrou.

14) Projet maintenu car à proximité immédiate des équipements (groupe scolaire, salle des fêtes, bibliothèque ...). L'OAP prévoit une densité importante et une zone constructible plus restreinte que la zone 1AU (prise en compte de l'insertion paysagère et de la gestion des eaux de pluie).

15) On propose de renforcer l'OAP pour limiter l'urbanisation vers l'activité piscicole. Zone 1AU qui sera elle aussi divisée en une zone 1AU et une zone 2AU pour phaser l'urbanisation.

16) On maintient ce secteur qui s'inscrit dans le prolongement du lotissement existant (voirie prévue à cet effet).

17) On propose de renforcer la justification des différentes contraintes ayant amenées à retenir cette parcelle.

18) Dont acte. On ajustera le périmètre au plus proche des secteurs urbanisables. On rappelle que ce secteur de la commune est le plus dynamique (proximité de la Rd10).

19) Revoir le périmètre de l'OAP pour ne garder que les secteurs urbanisables. On rappelle que le secteur des Perriers ne doit pas être considéré comme un hameau mais comme une entité à part entière (poids démographique et proximité de Nogent-le-Rotrou)

20) On propose de maintenir la zone 1AU en augmentant la densité recherchée. Secteur attractif.

21) On propose de mettre les parcelles 271 et 276 et 43 en zone N. La partie en bord de route de la parcelle 86 reste constructible. Le bout de la parcelle 82 sera remis en A.

#### **Observation n° 2 - Préfecture (UDAP)**

Les OAP doivent comporter des prescriptions et non pas des préconisations, quelques difficultés sur certaines OAP

#### **Mémoire en réponse**

Les OAP seront revues pour renforcer les dispositions en faveur de la préservation et la mise en valeur du patrimoine (conformément aux objectifs du PADD.)

#### **Observation n° 3 - SCOT PAYS DU PERCHE ORNAIS**

Nécessité de rester sur des termes généraux afin d'éviter des incohérences dans la lecture. Demande que les formulations équivalentes à des interdictions soient supprimées. L'OAP sur la maîtrise des densités et les documents relatifs à l'architecture réalisés par le CAUE sont à ajouter.

Demande que les O.A.P. sectorielles soient plus claires et explicites et qu'elles comportent un tableau de synthèse comportant surface des zones, logements attendus, attentes minimales. Plus de cohérence avec le

règlement graphique. L'implantation du bâti est à indiquer sur les plans. Manque de correspondance entre la numérotation de la légende et le plan. Compléter les attentes qualitatives relatives à l'intégration et à l'aspect du bâti (St Germain des Grois et St Cyr la Rosière).

**Mémoire en réponse**

1) Une relecture des pièces réglementaires sera faite pour éviter les incohérences entre-elles. Les OAP thématiques seront complétées avec les documents du CAUE.

2) Une harmonisation des OAP sectorielles sera faite pour améliorer leur compréhension.

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend acte de ces dispositions.

Prend note également qu'une harmonisation des OAP sectorielles sera effectuée en complétant celles-ci par des données telles que (surface des zones, logements.....)

**Thème évoqué : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**Observation n° 1 - SCOT PAYS DU PERCHE ORNAIS**

Les zones économiques nouvelles doivent intégrer les mesures environnementales – via le règlement ou les OAP – conformément au principe C6 de l'axe 9 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

**Mémoire en réponse**

Le règlement écrit sera ajusté pour imposer l'intégration de ces mesures environnementales dans les dossiers de création de ces zones économiques.

**Observation n° 2 – Chambre d'Agriculture**

1 - N'est pas favorable au développement des zones d'activité : Bretoncelles, Sablons-sur-Huisne (Condé-sur-Huisne) (bordure de la RD 923)

2 - Demande des justifications quant au développement de la zone d'activité de Rémalard en Perche,

3 - Demande la réduction d'emprise des zones d'activité de Sablons-sur-Huisne (Condé-sur-Huisne)

4 - Demande les besoins, les surfaces nécessaires et quelles entreprises envisagent de venir en zone d'activités de Berd'huis ?

5 - Demande la suppression de la zone d'activité de Perche-en-Nocé (Colonard-Corubert).

**Mémoire en réponse**

1) On maintient ces deux secteurs de développement économique pour leur situation vis à vis des axes de transport (Bretoncelles : le long de la voie de chemin de fer / Condé-Sur-Huisne : en bordure d'un axe routier majeur et sur un terrain d'ores-et-déjà artificialisé (ancienne aire de repos).

2) Les justifications en la matière seront ajoutées au rapport de présentation (pôle majeur du territoire + stratégie d'accueil des artisans + pépinière et atelier-relais existants aux Docks Saint-Marc »

3) Non. Condé-sur-Huisne est l'un des 2 pôles majeurs de développement économique du territoire.

4) La zone de Berd'huis est actuellement pleine. Il y a donc nécessité de renforcer ce pôle majeur du développement économique du territoire. PS : Les justifications à apporter dans un document d'urbanisme doivent-elles être aussi précises ?

5) Le tracé de la zone sera réduite. Le zonage actuel prend en compte le site accueillant les conteneurs à ordures.

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend acte de ces réponses

**Thème évoqué : HABITAT**

**Observation n° 1 - SCOT PAYS DU PERCHE ORNAIS**

Les objectifs minimaux de production de logements doivent être mis en concordance avec ceux du SCOT, soit : 20 logements minimum par ha dans un rayon de 500 m et 15 dans un rayon de 500 à 1000 m (densité minimale de 12 logts/ha sur Bretoncelles à ajuster).

**Mémoire en réponse**

Les OAP de la zone 1AU de Bretoncelles et de Condé-sur-Huisne seront ajustées en ce sens.

**Observation n° 2 – Préfecture (DDT)**

Besoin en logements surévalué compte tenu de l'évolution démographique et du desserrement des ménages

**Mémoire en réponse**

Les justifications quant aux besoins en nombre de logements seront complétées.

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend acte de ces engagements

## Thème évoqué : GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

### Observation n° 1 – Chambre d'Agriculture

Demande à ce que toutes les parcelles non urbanisées, de grandes tailles, situées en extension de l'urbanisation actuelle soient dans le calcul de la consommation actuelle.

#### Mémoire en réponse

Les calculs de la consommation d'espace seront vérifiés en ce sens.

### Observation n° 2 – Préfecture (DDT)

1 - Risques d'incompatibilité avec le SCOT

2 – Corriger les besoins en logements en fonction de l'estimation du desserrement des ménages et de la perspective de croissance démographique en veillant aux orientations du SCOT.

3 – Prévoir les dispositions réglementaires dans votre projet permettant de phaser les ouvertures d'espaces à l'urbanisation et de garantir le respect des objectifs de densité considérant votre objectif démographique particulièrement ambitieux.

4 -Maîtriser la consommation d'espaces liés au développement économique, en référant le bâti disponible, définir des OAP manquantes et phaser les zones 1AUx

#### Mémoire en réponse

1) On rappelle qu'en matière d'objectif de production de logements, le PLUi est tout à fait compatible avec le SCOT (cf. avis du SCOT du Perche Ornaïs). Pour autant, ces objectifs seront diminués pour atteindre ceux du SCOT.

2) Voir réponses ci-dessus.

3) Voir réponses ci-dessus sur le phasage (1AU et 2AU) des principales zones de développement urbain

4) Le rapport de présentation sera complété pour justifier des besoins en matière de développement économique. L'OAP manquante de Berd'huis sera ajoutée. Elle ne comportera pas de phasage (comme sur les autres secteurs de développement économique) ; le territoire manque de disponibilités sur les pôles économiques majeurs (Berd'huis et Condé-sur-Huisne).

**Avis de la Commission d'Enquête : prend acte de ces engagements**

## Thème évoqué : STECAL

### Observation n° 1 - Préfecture (CDPENAF)

Emet un avis favorable avec réserves pour les communes de :

1 - LA MADELEINE BOUVET « la Beaudorière » : supprimer la parcelle en extension.

2 - BRETONCELLES « la Dougère » : supprimer la parcelle en extension

3 - BRETONCELLES « les Jardins » : supprimer la partie isolée du reste du secteur au nord et réduire le STECAL

4 - BRETONCELLES « la Chênay » : supprimer la parcelle la plus à l'Est en extension

5 - BRETONCELLES « la Godefraise » : réduire le périmètre au Sud-Est du zonage et faire coïncider le périmètre OAP avec le STECAL – prévoir la préservation de la parcelle du verger au Nord-Est.

#### Mémoire en réponse

1) Dont acte.

2) On propose de retirer l'ensemble du secteur Uh.

3) On maintient le zonage actuel. Seule la parcelle n°15 en entrée sud-ouest du hameau sera supprimée (extension).

4) On maintient la parcelle en entrée Est du hameau (potentiel CUb positif au regard du Plu existant de Bretoncelles + parcelle viabilisée).

5) Dont acte.

### Observation n° 2 – Chambre d'Agriculture

Demande de limiter le nombre et la superficie des STECAL. Le dossier présente plus de 20 STECAL dont plus d'une dizaine constitue des extensions sur des secteurs A ou N. Par ailleurs plusieurs secteurs Uh (zone de hameaux) sont dessinés autour des hameaux constitués ou non (quelquefois présence de 2 habitations seulement) et dans ce dernier cas, il s'agit plutôt d'écart d'habitat ou d'habitat isolé) La zone Uh représente 74,5 ha dont 68,52 ha de STECAL. En particulier les communes de :

- 1 - **ST.GERMAIN DES GROIS Hameau "du Verger"** (surface agricole de 5000m<sup>2</sup> considérée comme dent creuse, alors qu'il s'agit d'une coupure d'urbanisation). Ce hameau n'a pas vocation à s'étendre.
- 2 - **CONDEAU Hameau "La Maufaise"** (Extension à coté de 2 maisons isolées à distance d'un hameau - non prévu dans l'OAP).
- 3 - **LA MADELEINE BOUVET Hameau "La Beaudorière"** Extension sur foncier agricole (1600m<sup>2</sup>.) (Non prévu dans l'O.A.P.)
- 4 - **BRETONCELLES Hameau "La Dougère"** dent creuse en extension (1700m<sup>2</sup>) sur foncier agricole. Demande de privilégier la densification plutôt que l'extension et de limiter les contours de ce STECAL au bâti existant.
- 5 - **BRETONCELLES Hameau "Les Aunay"** plus au Nord des Jardins, face exploitation, demande à mettre cet écart d'urbanisation en ZONE A.
- 6 - **BRETONCELLES Hameau "Les Jardins"** plus au Sud son urbanisation est possible par densification.
- 7 - **BRETONCELLES Hameau "La Moitillère"** constitué de 5 maisons environs, bâti lâche, 1 exploitation agricole + élevage au sud est, l'urbanisation ne doit pas être développée.
- 8 - **BRETONCELLES Hameau "Le Chesnay"** demande à retirer la parcelle n° 19 au Nord Est.
- 9 - **BRETONCELLES Hameau "La Godefraise"** Contour du STECAL trop lâche, augmenter la densité des constructions, réduire le périmètre au Sud (en retirant dernière parcelle en extension) et vers le Nord. Consommation foncier agricole prairie.

#### Mémoire en réponse

- 1) Dont acte. On supprime le STECAL
- 2) Dont acte. On supprime le STECAL
- 3) Dont acte. On reprend le tracé proposé par la CDPENAF
- 4) On propose de retirer l'ensemble du secteur Uh.
- 5) Dont acte. Les permis de construire ont été accordés
- 6) On maintient le zonage actuel. Seule la parcelle n°15 en entrée sud-ouest du hameau sera supprimée (extension).
- 7) Dont acte. On supprime le STECAL
- 8) On maintient la parcelle en entrée est du hameau (potentiel CUB positif au regard du Plu existant de Bretoncelles + parcelle viabilisée).
- 9) Dont acte. On reprend le tracé proposé par la CDPENAF

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend acte de ces engagements

### Thème évoqué : RESSOURCES EN EAU

#### Observation n° 1 - SAGE de l'HUISNE

Développer la gestion des eaux pluviales et des zones d'expansion des crues.

#### Mémoire en réponse

La gestion des eaux pluviales a été prise en compte pour les secteurs de développement urbain, notamment dans les dispositions inscrites aux OAP (implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques)  
Les zones d'expansion des crues ont également été prises en compte dans la construction du zonage. On propose de vérifier l'évaluation environnementale en ce sens.

#### Observation n° 2 – Préfecture (DDT)

Approfondir les capacités d'accueil et faire apparaître les zonages assainissement et eaux pluviales.

#### Mémoire en réponse

Dont acte. L'évaluation environnementale sera complétée en ce sens, et les zonages d'assainissement et des eaux pluviales seront ajoutés au dossier d'approbation.

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend note

### Thème évoqué : REGLEMENT ECRIT

#### Observation n° 1 - SCOT PAYS DU PERCHE ORNAIS

Trame Verte et Bleue : demande qu'une souplesse soit intégrée dans la rédaction du règlement écrit concernant les zones Ap et No pour être en cohérence avec les dispositions du SCOT.

Vérifier les incohérences contenues dans les OAP thématiques TVB et paysages afin de clarifier la lisibilité de la réglementation.

### Mémoire en réponse

Voir réponses ci-dessus et notamment celles apportées au SCOT du Perche Ornais en matière de rédaction du règlement écrit et des OAP (thématiques et sectorielles).

Pour rappel, on propose de modifier le règlement écrit et de faire une relecture complète des OAP pour éliminer toutes incohérences entre les différentes pièces réglementaires.

### Observation n° 2 – Chambre d'Agriculture

A compléter et modifier suivant annexe joint au courrier de la C.A. - paragraphe Règlement écrit page 2 - Demande de lister sur les plans de zonage les emplacements réservés (n° et destination).

### Mémoire en réponse

Dont acte pour les demandes de modification dans le règlement écrit de la zone A.

Par contre, il n'est pas possible de revenir sur le découpage du territoire entre zones A et N (équilibre avec les enjeux environnementaux).

Dont acte pour les emplacements réservés.

### Observation n° 3 – Préfecture (CDPENAF)

Souhaite le remplacement dans les zones A et N de la notion d'"emprise au sol" par celle de "surface de plancher"

### Mémoire en réponse

Dont acte.

Avis de la Commission d'Enquête : prend note

## Thème évoqué : RAPPORT DE PRESENTATION

### Observation n° 1 – Chambre d'Agriculture

- 1) Plusieurs zones N et No concernent des prairies humides. Lorsque ces espaces font l'objet d'une valorisation économique agricole, demande à ce qu'ils soient classés en zone agricole pour permettre également l'implantation de nouvelles activités agricoles (ce qui n'est pas possible actuellement en zone N).
- 2) Autour du Bourg de Saint Germain des Grois, sur les communes de VERRIERES, SABLONS SUR HUISNE, la zone Ap est trop vaste. Demande sa réduction et que son contour recoupe celui des parcelles cadastrales et ne fasse pas des courbes (interprétation difficile de la délimitation) Idem pour les zones N et No.
- 3) Revoir la carte de Condé sur Huisne (erreur de couleur pour le zonage des parcelles notifiées en ZONE A (couleur de fond est bleue comme les zones No).  
Changement de destination des bâtiments agricoles : combien de bâtiments ont été recensés ?  
Ont-ils été pris en compte dans le potentiel de nouveaux logements ?
- 4) Demande des justifications sur : Le calcul du point mort démographique et du scénario de développement démographique retenu; La prise en compte d'un pourcentage de logements vacants dans le calcul des besoins en logements; Le potentiel foncier mobilisable (dents creuses, renouvellement urbain, logements vacants, changement de destination) sa localisation, sa surface etc...; la prise en compte du potentiel foncier mobilisable dans calcul de besoin en logements, le nombre de logements nouveaux à réaliser en extension ou en zone à urbaniser, quel taux de rétention foncière a été appliqué ? Quels projets sont en cours, entrent-ils en déduction des projets de construction ? La répartition de la consommation foncière entre 1999 - 2012 entre surfaces naturelles, agricoles et forestières. Période de référence à confirmer avec rapport de présentation pour le PADD ?

### Mémoire en réponse

1) Non. Le découpage entre les zones A et N correspond à un équilibre entre les différents enjeux. Pour rappel, aucun site agricole actuel ne sera in fine classé en zone N ou No.

2) Non. Notion d'équilibre des enjeux. S'agissant des tracés en courbe, on rappelle que les enjeux environnementaux ne se basent pas sur les limites cadastrales ...

3) Dont acte.

4) Dont acte. Les justifications figurant au rapport de présentation seront approfondies.

Avis de la Commission d'Enquête : prend note

## Thème évoqué : ENVIRONNEMENT

### Observation n° 1 – Préfecture (DDT)

- 1 - Nécessité de porter une attention particulière à certaines zones risquant d'impacter le patrimoine naturel et les espèces protégées
- 2 - Le PLUI ne comporte aucun élément sur la Transition Energétique ou sur la performance énergétique des bâtiments
- 3 - La mobilité durable et la qualité de l'air mériteraient d'être davantage développées

#### Mémoire en réponse

- 1) Certaines zones à risques vont être supprimées (par exemple le secteur Ubb au nord du bourg de Moutiers-au-Perche).
- 2) Le règlement écrit, et notamment son article 8 des dispositions générales, plébiscite l'utilisation de matériaux renouvelables et l'utilisation des énergies renouvelables.
- 3) L'OAP thématique relative aux aménagements d'espaces publics fait la part belle aux mobilités douces (modes actifs) et vise à apaiser la circulation automobile.

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend note de ces engagements.

## Thème évoqué : PATRIMOINE

### Observation n° 1 – Préfecture (UDAP)

Le repérage au titre du L151-19 semble aléatoire et incomplet ; le renvoi à l'application du guide conseil du Parc Naturel Régional du Perche semble insuffisant puisqu'il n'a pas de valeur réglementaire

#### Mémoire en réponse

On propose une règle générale pour l'ensemble du bâti antérieur à 1950. Un renvoi vers les prescriptions du CAUE (fiches architecturales et paysagères du Perche) est également envisagé (même demande que le SCOT du Perche Ornaïs).

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend note

## Thème évoqué : SERVITUDES

### Observation n° 1 – Préfecture (Aviation Civile)

Ajouter la servitude T7 relative aux zones de dégagements aéronautiques.

#### Mémoire en réponse

Dont acte.

## Thème évoqué : RISQUES ET NUISANCES

### Observation n° 1 – Préfecture (UDAP)

- 1 - Le PLUI comporte des manques (la coopérative agricole SCAEL à BRETONCELLES, la société BFC à REMALARD et sur la canalisation de gaz de ST CYR LA ROSIERE) qu'il convient d'intégrer
- 2 - Les risques cavités-miniers-carrières-sites et sols pollués ou potentiellement pollués sont insuffisamment traités par le PLUI et il n'y a pas de tramage des zones inondables hors PPRI

#### Mémoire en réponse

- 1) Dont acte. Ces éléments seront complétés.
- 2) Dont acte pour la prise en compte des risques. Non pour le tramage des zones inondables. Pour rappel, le règlement écrit fait un renvoi aux atlas de la DREAL maintenus à jour.

**Avis de la Commission d'Enquête** : prend acte

### 3) Avis défavorables

#### Thème évoqué : ZONAGE

##### Observation n° 1 - CDC du Perche

La qualification du secteur des Arcisses d'une contenance de 4,5 ha en site économique paraît inappropriée et aurait un impact sur le territoire. S'oppose à la création de ce site économique.

##### Mémoire en réponse

Il est rappelé que la stratégie de développement économique traduite dans le Plui s'appuie sur la valorisation de la proximité des principaux axes de communication. Le site des ARCISSSES sur la RD 923 en est le parfait exemple.

Avis de la Commission d'Enquête : prend acte

#### Thème évoqué : STECAL

##### Observation n° 1 - Préfecture (CDPENAF)

Emet un avis défavorable sur 3 STECAL :

- . St Germain des Grois « Le Verger » : consommation d'une parcelle agricole en extension
- . Condeau « La Maufaise » : emprise en extension sur une parcelle agricole dans la partie Ouest
- . Bretoncelles « La Moitillère » : exploitation agricole à proximité

##### Mémoire en réponse

- 1) Dont acte. On supprime.
- 2) Dont acte. On supprime.
- 3) Dont acte. On supprime

Avis de la Commission d'Enquête : prend acte de ces engagements

### C.4.3 – Avis sur le mémoire en réponse – Observations du public

#### ZONAGE

COMMUNES concernées	NOM	N° observation	Observations sur registre (communes et CDC)	N° courrier et Document	N° registre dématérialisé
REMALARD-en-PERCHE	M. ROY	1	R1 (CDC) R15 (Bretoncelles)	P1 – P2 -D1 (CDC)	
	Gérard FORTIER	2	R7 (CDC)	C6 (CDC)	
	Pascal MUSSOT	3	R10 (CDC)	C9 (CDC)	
	Mme GERMOND	4	R1 (Verrières)		
	Mme PAPILLON	5	R6 (St Germain des Grois)	P3 (St Germain des Grois)	
	Julien et Nathalie LEBLANC	6	R15 (CDC)	C14 – D3 (CDC)	
	Béatrice LOQUET-GUERIN	7		Courriel R15 (CDC)	Courriel 1
	Colette LE HELLO	8	R18 (CDC)		
	Thierry CHARRON	9			27
	Association Perche Avenir Environnement	10	R23 (CDC)		36
	Claudette PETIT	11	R1 (St Pierre la Bruyère)		
	Laurent LAMIROLT et André GLON	12	R2 (St Pierre la Bruyère)	C1 (St Pierre la Bruyère)	
	André GLON	13	R2 (St Pierre la Bruyère)	C2 (St Pierre la Bruyère)	
	Jean MAIGNAN	14	R4 (St Pierre la Bruyère)		
	Augustin AYNES	15			15

	Clémence AYNES	16			23
	Clémence AYNES	17			24
	Théophile POURRIAT	18			32
	Alain et Michele VERNOLLES	19			38
	Antoine VERNOLLES	20			39
	Muriel BANSARD	21			30
ST GERMAIN DES GROIS	M. DUGARDIN	22	R1 (St Germain des Grois)	P1 (St Germain des Grois)	
	Mme Céline SULPICE	23	R5 (St Germain des Grois)	D1 - D2 – P1 (St Germain des Grois)	
LA MADELEINE BOUVET	Anonyme	24	R1 (La Madeleine Bouvet)		
		25	R2 (La Madeleine Bouvet)		
		26	R4 (La Madeleine Bouvet)		
		27	R5 (La Madeleine Bouvet)		
		28	R7 (La Madeleine Bouvet)		
		28	R9 (La Madeleine Bouvet)		
	Marie-Claire BIZOUT	29	R20 (CDC)		
	M. TORIGNY	30			
	GFA Le Champ aux Loups	31			3
	Bernard BIARD	32		C1 (La Madeleine Bouvet) + P1+D1	
MOUTIERS AU PERCHE	M. Jean-Marie GAREL	33	R6 (Moutiers au Perche) R4 (CDC)	C3 (CDC)	
	Mme Chantal GAREL	34	R7 (Moutiers au Perche) R5 (CDC)	C4 (CDC)	
	M. Yves GUERNALEC	35	R8 (Moutiers au Perche)		
	Zaïm Alix et Christelle BELARBI	36	R12 (CDC) + R2 (Bretoncelles)	P2 (Bretoncelles) C11 (CDC)	
	M. Jonathan DESCHAMPS	37	R9 (Moutiers au Perche)		
	Gilles LE LOUEDEC – Franck FROMAGE	38	R9 (CDC)	C8 (CDC)	
VERRIERES	M . DAMMEREY	39	R2 (Verrières)	C1 (Verrières)	
	Emmanuelle DEBAATS	40			1
	Sylvain LE LOUP	41			14
	Marie-Cécile GROUX	42			33
	Association Verrières Patrimoine	43			7
BRETONCELLES	Gérard SAVARD	44	R2 (CDC) – R1 (Préaux du Perche)	C1- P3-4 (CDC)	
	Sylvie MALARD	45	R16 (CDC)		
	Famille JOUANET	46	R19 (CDC)	P13-14-15(CDC)	
	Roland PALANCHE	47	R3 (Bretoncelles)	P3 – 4 (Bretoncelles)	
	Serge THOMAS	48		C1 (Bretoncelles)	
	Jean-Louis LACROIX	49	R5 (Bretoncelles)		
	Eliane SAVARE	50	R8 (Bretoncelles)	P1 (Bretoncelles)	
	Odette DENIS	51	R9 (Bretoncelles)	C3-C4 (Bretoncelles)	
	Marcelle ROMET	52	R10 (Bretoncelles)	P5(Bretoncelles)	
	Patrice FABRE	53	R11 (Bretoncelles)		
	Patrice FABRE	54	R13 (Bretoncelles)		
	Patrice FABRE	55	R14 (Bretoncelles)		
Patrie FABRE	56			34	

	Anonyme	57			10
	Anonyme	58			11
	Anonyme	59			16
	Anonyme	60			17
	Anonyme	61			18
	Anonyme	62			19
	Alexandre BIARMES	63			21
	Valérie BLANC	64			26
	Marie-Thérèse BOUIX	65			28
	Lucie FLEURY	66	R8 (CDC)	C7 (CDC)	
ST CYR LA ROSIERE	Mme Elisabeth HYAFIL	67	R1 (St Cyr la Rosière)		
	Famille QUINEAU	68	R14 (CDC)	C13 (CDC)	
	Guy VERNEY	69	R4 (Perche en Nocé)		
PERCHE EN NOCE	Michel CHAPPAT – Décoration des Protections Métaux	70			29
	Patrick RIVIERE	71	R5 (Perche en Nocé)	C2 (Perche en Nocé)	13
	J.P DELAUBERT	72	R2 (Sablons sur Huisne)	P1 (Sablons sur Huisne)	
SABLONS SUR HUISNE	M. BRAWERS	73	R4 (Sablons sur Huisne)	P2 (Sablons sur Huisne)	
	Antonin ROY	74	R17 (CDC)	P 10-11 (CDC)	
COUR MAUGIS SUR HUISNE	J. P. DAVEAU	75	R22 (CDC)		36

## REMALARD

**Observation n° 1 - M. ROY « La Cucuyère »** Référence : R1 – P1 et 2- D1 (registre CDC) R15 (Bretoncelles)

1 - Demande modification zonage N en Ni sur les parcelles Zi n°5 -39 -11 - 26 - 25 et en partie Zi 27 en vue d'un projet de chambres d'hôtes nécessitant de nouvelles constructions.

2- Demande modification du tracé délimitant la partie agricole ZI 27. La mettre en totalité en Ni.

3-proposition de modifier le règlement écrit zone N – page 59 (document joint)

### Mémoire en réponse :

- 1) Oui pour valoriser le projet de développement touristique
- 2) Non, parcelle aujourd'hui repérée à la PAC (agriculture)
- 3) Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête : prend acte de ces engagements**

**Observation n° 2 – Gérard FORTIER** Référence : R7– C6 (registre CDC)

Remis courrier + plans en main propre à la C.D.C. pour ses parcelles 10-11 à l'Ouest de REMALARD EN PERCHE. Parcelle 11 sur laquelle est implantée son entreprise qu'il souhaite agrandir sur parc – parcelle 10 achetée dans ce but. Dans PLUi zonée en Agricole (gel de ses projets économiques réservés maintenant à l'activité agricole) Ces parcelles sont raccordées à l'ensemble des réseaux.

Souhaite que ces parcelles soient actées en zone économique.

**Mémoire en réponse : Oui. Reprendre le tracé du Pos pour la totalité de la parcelle 11 et une partie de la parcelle 10.**

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n° 3 – Pascal MUSSOT -** Référence : R10– C9 (registre CDC)

Parcelle A 85 – DORCEAU. Souhaite construire sur le haut de sa parcelle. Le bas resterait en prairie. (dénivelé de 1m.) longeant l'HUISNE

**Mémoire en réponse : Non, car secteur soumis au PPRI et avec enjeux trame verte et bleue (proximité de l'Huisne et enjeux bocagers d'où le classement en Ap).**

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n° 4 – Mme GERMOND - Référence : R1 (registre Verrières)**

1) Demande le classement en UBa de la totalité de la parcelle AE 116 ; celle-ci étant en sol (cour arborée).  
2) Est contre le classement de la parcelle AE 241 en OAP « Les Tesnerays » ainsi que pour les voies d'accès prévues sur les parcelles AE 116 et 239 qui sont privées.

**Mémoire en réponse**

- 1) Oui pour assurer la cohérence avec parcelle voisine (AE 300)
- 2) Maintien de l'OAP sur AE 241 mais basculer en 2AU
- 3) Ajuster l'OAP pour « ne pas obérer les possibilités d'accès ».

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n° 5 – Mme PAPILLON Référence : R6 – P3 (registre St Germain des Grois)**

Souhaite que son terrain « Les Grouas d'Anjou » soit constructible sachant qu'il se trouve entre 2 bâtis et 1 chemin d'accès. Le centre de loisirs se trouve à proximité.

**Mémoire en réponse : Non, car mitage (pas dans un hameau constitué)**

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n° 6 – Julien et Nathalie LEBLANC - Référence : R15 – C14 – D3 (registre CDC)**

Courrier confirmant activité agricole (culture SAFRAN – sur parcelles n°533b et 565 en zone A sur PLU. Demande donc que celles-ci restent en zone A (533b et 565)

Demande, pour le développement de leur activité touristique de passer sur le PLUi le reste de leurs parcelles 533a et 567 en zone Ni (voir dossier joint)

**Mémoire en réponse :**

- 1) OK pour passer ces parcelles exploitées en A
- 2) Ok uniquement pour la parcelle 533a.

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n°7 – Béatrice LOQUET-GUERIN - Référence : courriel R15 (registre CDC) et mail 1 (registre dématérialisé)**

Parcelles DO263 dans le PLUi en zone A. Souhaite une modification pour que sa parcelle soit constructible. Réseaux existants et accès rue des Aubées. Réseaux également côté Courtille. Sur PLU classée en zone Uc.

**Mémoire en réponse : Oui, mais ne rendre constructible que ce qui fait l'objet de la demande de CU actuel. Classé en Ubb (cohérence avec le reste de la zone)**

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n°8 – Colette LE HELLO - Référence : courriel R18 (registre CDC)**

Parcelles n° 511 – 512 Route de Verrières à BELLOU SUR HUISNE ; Demande de modifier le zonage (ZA) de ses parcelles en constructible, le long de la route de Verrières, face aux parcelles déjà construites.

**Mémoire en réponse : Non. Il s'agit de terrains en extension linéaire (ne constitue pas de dents creuses).**

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n°9 – Thierry CHARRON - Observation 27 (registre dématérialisé)**

Demande que la parcelle ZN 81 reste constructible (actuellement classée partie agricole et partie Ubb)

**Mémoire en réponse : Non pour la partie nord car il s'agit d'un verger. Par contre le sud et la parcelle 82 restent constructibles.**

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n° 10 – Association Perche Avenir Environnement** *Référence* : R23 (CDC) et 36 (registre dématérialisé)

Nous constatons que seuls 22 hameaux restent constructibles ce qui entraîne de fait la disparition de la constructibilité dans tous les autres hameaux.

**Mémoire en réponse** : On rappelle les enjeux de la limitation de la consommation d'espace et la volonté de recentrer le développement résidentiel à proximité des équipements. Notons que les habitations en zone A et N gardent la possibilité d'évoluer (annexes et extensions).

**Avis de la commission d'enquête** : prend note

**Observation n° 11 – Claudette PETIT** - *Référence* : R1 (registre St Pierre la Bruyère)

Demande que la parcelle ZN 70 lieudit « la voie » soit classée en zone constructible au lieu de zone A

**Mémoire en réponse** : Non, car non inscrit dans le tissu du bourg. Difficulté en matière d'accès pour les services d'urgence.

**Avis de la commission d'enquête** : prend note

**Observation n° 12 – Laurent LAMIROLT et André GLON** *Référence* : R2 – C1 (registre St Pierre la Bruyère)

Dorceau - Demande le changement de zonage de Ap vers Ni pour leur parcelle ZO 34-35-45-47-52 lieudit « La Croterie » (voir projet)

**Mémoire en réponse** : Non. Le classement en secteur Ap se justifie par les enjeux environnementaux (secteur de bocage).

**Avis de la commission d'enquête** : prend acte

**Observation n° 13 – André GLON** *Référence* : R2 – C2 (registre St Pierre la Bruyère)

Bellou « La Fagoterie » - Demande le changement de zonage de Ap vers Ni pour sa parcelle B568 (voir projet)

**Mémoire en réponse** : Non. Il s'agit bien d'un secteur cultivé (RPG 2017) et intéressant du point de vue de l'environnement (bocage) d'où son classement en zone Ap.

**Avis de la commission d'enquête** : L'observation n° 13 porte sur la demande de M. GLON et non pas de M. GUERIN comme indiqué dans le mémoire en réponse

Prend acte de cette réponse

**Observation n° 14 – Jean MAIGNAN** *Référence* : R4 (registre St Pierre la Bruyère)

Souhaite que ses parcelles en dent creuses D 267-269 – rue des Aubées - soient en partie ou en totalité classées en zone constructibles. Parcelles desservies par les réseaux.

**Mémoire en réponse** : Oui. Classifier la partie sud de ces parcelles Ubb. On justifie qu'il existe d'autres accès parcelle agricole en arrière (pas d'enclave)

**Avis de la commission d'enquête** : prend acte

**Observation n° 15 – Augustin AYNES** *Observation n° 15* (registre dématérialisé)

Parcelle 568 « La Butte » ancienne commune de Bellou, souhaite qu'elle soit classée en N (bois)

**Mémoire en réponse** : Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête** : prend acte

**Observation n° 16 – Clémence AYNES** *Observation n° 23* (registre dématérialisé)

Parcelle 568 « La Butte » ancienne commune de Bellou, souhaite qu'elle soit classée en N (bois). La parcelle 567 qui la jouxte comporte une antenne de téléphonie mobile de 45 m de haut. Ce bois permet de dissimuler cet équipement. (voir plan observation précédente).

**Mémoire en réponse** : Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête** : prend acte

**Observation n° 17 – Clémence AYNES** *Observation n° 24* (registre dématérialisé)

- 1) Demande le classement de la parcelle 231 « La Butte » en zone N (motte médiévale)
- 2) Demande le classement en zone Uh des parcelles 232-225-569.

**Mémoire en réponse :**

- 1) Dont acte.
- 2) Non, car ce secteur habité ne constitue pas un hameau (au sens d'une PAU par la doctrine départementale).

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 18 Théophile POURRIAT** *Observation n° 32* (registre dématérialisé)

Demande une modification du zonage de la ZK 31 (partie en N ou Ni voir tracé sur le plan et sur le plan joint à l'observation).

**Mémoire en réponse :** Oui. Cela correspond à l'ajustement du zonage actuel pour répondre au projet existant.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 19 Alain et Michèle VERNOLLES** *Observation n° 38* (registre dématérialisé)

Demanderent le classement Ni qui composent l'arborétum du Perche : section ZL 28 – 29 -55 – 56 – 57 -59.

**Mémoire en réponse :** Oui pour le passage sur Ni sauf pour les secteurs classés en No qui seront maintenus.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 20 Antoine VERNOLLES** *Observation n° 39* (registre dématérialisé)

Demande le classement en Ni des parcelles situées « La Préfecture » ancienne commune de Dorceau ZS9 - 1470C.

**Mémoire en réponse :** Non. Pas de projet mentionné. On maintien le zone N car espace boisé.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 21 – Muriel BANSARD** - *Observation n° 30* (registre dématérialisé)

Commune de Rémalard en Perche : Les OAP semblent décalées. Il aurait été intéressant qu'elles soient réfléchies avec des habitants plutôt qu'imaginées sur des plans où on détecte la non-connaissance du terrain. Par exemple quand la rue de la Bretonnerie (qui passe devant le cimetière) est présentée comme une des entrées principales de la commune alors que beaucoup de personnes ne savent même pas qu'elle existe.

Rue de l'Huisne (ex commune de Bellou), il est mentionné la proximité de l'école et de la Mairie alors qu'elles ont été transférées dans le bourg de Rémalard il y a respectivement 10 et 3 ans.

A Rémalard les aménagements du Crapaud et de Parc entraîneraient la destruction de parcs d'agrément boisés qui sont des atouts du bourg. La rue Blot est réputée « front bâti infranchissage » alors qu'elle contient 2 grands espaces de parkings.

Les observations et réserves mentionnées pour la station d'épuration ne sont plus d'actualité puisqu'elle a été construite depuis l'étude (au Sud de la ZA St Marc ouest) et est en service depuis cet été.

Pourquoi une zone N entre la rivière et les rues du Tripot, Saint Roch, Hautbourg ? Certaines parcelles se retrouvent avec 2 voire 3 classifications différentes !

Il semble étrange que les écoles, le collège et le cimetière soient classées en Ue, « ouvertes à la construction à destination liés aux services. ». Ce qui bloque la construction de nouveaux équipements tel celle d'un nouveau restaurant scolaire souhaité à proximité des écoles. Le terrain voisin (classé Uj) n'est pas plus accessible puisque les constructions, même d'intérêt collectif, sont limitées à 50 m<sup>2</sup> ce qui n'est pas adapté aux besoins potentiels des écoles. (je n'ai pas réussi à joindre le plan ci-dessous)

**Mémoire en réponse :**

- 1) Dont acte.
- 2) On rappelle que l'objectif est de limiter la consommation d'espace agricole, et qu'il faut rechercher la densification du tissu urbain.
- 3) Préciser que la station d'épuration est classée en zone Ue (d'équipement)

- 4) Dont acte. On propose de revoir le zonage sur ce secteur pour limiter le classement à 2 type maximum par parcelle.
- 5) En zone Ue, pas de problème pour développer les équipements collectifs (c'est même son objet).
- Avis de la commission d'enquête :** prend acte

#### **ST GERMAIN DES GROIS**

**Observation n° 22 - M. Roland DUGARDIN « La Cochillière »** Référence : R1 – P1 (registre St Germain des Grois)

1 - Conteste que sa parcelle 206 sur laquelle il a construit son habitation sur une partie soit classée en zone Ap. et divisée sur plan PLUI en 2 zonages différents ; il demande que toute la parcelle soit en zone Uh  
2 - souhaite vendre la 2e partie (frais de géomètre - valeur du terrain moins attractif)

#### **Mémoire en réponse :**

- 1) Non, cette parcelle n'a pas vocation à être constructible et restera en Ap pour valoriser le caractère bocager du secteur.
- 2) C'est son droit le plus strict.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 23 – Céline Sulpice** Référence : R5 – D1-D2 – P1 (registre St Germain des Grois)

Possède un terrain à la Marnière où sont actuellement des chevaux. Il existe une écurie, branchements eau - Electricité. Est étonnée qu'il ne soit pas inclus dans le PLUI en zone constructible.

**Mémoire en réponse :** Ces parcelles ne sont effectivement pas constructibles (écarts et ne présentant pas le nombre suffisant d'habitations pour être un hameau). Par contre, le classement en Ap permet la création d'abris pour animaux.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

#### **LA MADELEINE BOUVET**

**Observation n° 24 – Anonyme** Référence : R1 (registre La Madeleine BOUVET)

La parcelle 112 de la « La Beaudorière » ne nécessite pas d'être classée en zone Uj celle-ci étant dans une zone agricole.

**Mémoire en réponse :** Oui, on bascule en zone A. Cela répond aussi aux attentes de la CDPENAF.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note

**Observation n° 25 – Anonyme** Référence : R2 (registre La Madeleine BOUVET)

Souhaite requalifier la parcelle 519 « La Beaudorière » de la zone Uh en A ou N.

*(Voir plan de l'observation précédente)*

**Mémoire en réponse :** On propose de suivre l'avis de la CDPENAF et de classer cette parcelle en A.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note

**Observation n° 26 – Anonyme** Référence : R4 (registre La Madeleine BOUVET)

Zone Uh « La Beaudorière » non justifiée dans son ensemble.

*(Voir plan de l'observation précédente)*

**Mémoire en réponse :** On propose de suivre l'avis de la CDPENAF et de reprendre sa proposition de tracé.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note

**Observation n° 27 – Anonyme** Référence : R5 (registre La Madeleine BOUVET)

Souhaite le classement de la parcelle 138 de A en N.

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** pris acte

**Observation n° 28 – Anonyme** Référence : R7 (registre La Madeleine BOUVET)

Parcelle 320 est un bois, sans vocation agricole. Doit être classée en N.

(Voir plan de l'observation précédente)

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** pris acte

**Observation n° 29 – Marie-Claire BIZOUT** Référence : R9 (registre La Madeleine BOUVET)

Souhaite zone constructible entre bourg et nouveau cimetière – parcelles 88 – 158 – 159

**Mémoire en réponse :** Non. Il s'agit d'une extension linéaire non souhaitée (ce n'est pas une dent creuse).

**Avis de la commission d'enquête :** abonde pleinement

**Observation n° 30 – M. TORIGNY** Référence : R20 (registre CDC)

Souhaiterait que la reste de sa parcelle n° 517 Le Moulin Renault sur laquelle est implantée sa maison et séparée par un passage réservé pour y accéder soit constructible.

**Mémoire en réponse :** Non. Pas de nouvelles constructions en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU). Par contre, possibilité de création d'annexes et d'extensions

**Avis de la commission d'enquête :** prend note

**Observation n° 31 – GFA Le Champ aux Loups** Observation n° 3 (registre dématérialisé)

Demande que les parcelles 112 et 519 alors en Uh soient classées en A afin de favoriser le développement de leur activité agricole.

Demande également que le reste du hameau « La Beaudorière » soit classée en zone N.

**Mémoire en réponse :**

1) Oui. Voir réponses précédentes.

2) Non. Voir réponses précédentes.

**Avis de la commission d'enquête :** pris acte

**Observation n° 32 – Bernard BIARD** C1-P1-D1 (La Madeleine Bouvet)

Souhaite la création d'une zone « d'activité du temps libre » à proximité du PRL (Parc résidentiel de loisir) « Domaine des trois rivières »

**Mémoire en réponse :** Non. Les services de la Préfecture se sont déjà prononcés négativement sur ce projet.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

## **MOUTIERS AU PERCHE**

**Observation n° 33 – Jean-Marie GAREL** Référence : R6 (registre Moutiers au Perche) – R4 – C3 (CDC)

Terrains classés en zone N (auparavant en zone UB) au lieu-dit "La Gilberie" – Exploitation agricole n'existe plus - Demande que cette zone redevienne constructible

**Mémoire en réponse :** Non. Il s'agit d'un terrain exploité par l'agriculture (RPG 2017) et en extension du bourg de Moutiers-au-Perche.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 34 – Chantal GAREL** Référence : R7 (registre Moutiers au Perche) – R5-C4 (CDC)

1 - mécontentement sur le manque d'information en amont du projet. Les propriétaires concernés par des modifications n'ont pas été avertis.

2 - Demande que les parcelles 494 -361 (classées N) qui étaient en UB redeviennent constructibles

**Mémoire en réponse :**

1) La collectivité a respecté ses obligations en matière de publicité, et des réunions publiques ont été organisées en amont de l'arrêt du projet.

2) Non, pour prendre en compte la proximité de l'église classée et de la zone Natura 2000.

**Avis de la commission d'enquête :** pris acte

<p><b>Observation n° 35– Yves GUERNALEC</b> <i>Référence</i> : R8 (registre Moutiers au Perche)  Demande que ses parcelles Q615 – 616 au PLU constructibles soient remises au PLUi constructibles.  Achat terrain en 2018 « La petite Sibotière » de 3000 m<sup>2</sup>  <b>Mémoire en réponse</b> : Non. Pas de nouvelles constructions en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU). Par contre, possibilité de création d’annexes et d’extensions.  <b>Avis de la commission d’enquête</b> : pris acte</p>
<p><b>Observation n° 36– Zaïm Alix et Christelle BELARBI</b> <i>Référence</i> : R12 (registre CDC) + R2 et P2 (Bretoncelles) – C11 (CDC)  Courrier adressé à la CDC + observation portée à la permanence de BRETONCELLES pour sa parcelle cadastrale Q-J 64P “La petite Sibotière”. Achetée en 2010 pour construire en résidence principale maintenant, pour la retraite. (Zone dans PLUI zone naturelle (N)  <b>Mémoire en réponse</b> : Non. Pas de nouvelles constructions en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU). Par contre, possibilité de création d’annexes et d’extensions.  <b>Avis de la commission d’enquête</b> : pris acte</p>
<p><b>Observation n° 37 – Jonathan DESCHAMPS</b> <i>Référence</i> : R9 (registre Moutiers au Perche)  1 - Propriétaires des parcelles 333 - 334 - 335 au lieudit "Hôtel Grosset" classées auparavant en N passent en A. La limite entre la zone A et N ne correspond pas aux limites des parcelles frontière "à cheval" sur une même parcelle. –  2- Déploire que ses parcelles soient passées en agricole car la zone N protégeait des constructions futures (risque de construction de bâtiments agricoles - entrepôts aux alentours)  <b>Mémoire en réponse</b> : Dont acte.  <b>Avis de la commission d’enquête</b> : pris acte</p>
<p><b>Observation n° 38 – Gilles LE LOUEDEC et Franck FROMAGE</b> <i>Référence</i> : R9 -C8 (CDC)  Parcelle 362 passage de zone Ub à zone naturelle (N) pas justifié. Parcelle 363 dimensions et situation similaire, actuellement dédiée à la pâture resterait constructible en zone Ubb ?  Pourquoi cette différence ?  <b>Mémoire en réponse</b> : Suite à l’avis du PNR du Perche, ces deux parcelles seront classées en N (proximité église classée et zone Natura 2000).  <b>Avis de la commission d’enquête</b> : prend note</p>
<p><b>VERRIERES</b>  <b>Observation n° 39 – M. DAMMEREY –</b> <i>Référence</i> R2 – C1 (registre Verrières)  Demande que sa parcelle ZE 22 soit constructible. Au PLUi est proposée en Ap dans le bourg.  <b>Mémoire en réponse</b> : Non. Secteur en extension du bourg. Suffisamment de potentiel sur la commune de Verrières. Secteur favorable à la trame verte (trame bocagère traduite en Ap).  <b>Avis de la commission d’enquête</b> : pris acte</p>
<p><b>Observation n° 40 – Emmanuelle DEBATS -</b> <i>Observation n° 1</i> (registre dématérialisé)  Demande que ses parcelles 82 et 67 en zone A et Ap soient classées en zone N (terrain environnemental sur ces parcelles).  <b>Mémoire en réponse</b> : Dont acte. Cela permettra également de prolonger le corridor écologique depuis le secteur ZNIEFF à l’ouest. À valoriser dans l’OAP du secteur.  <b>Avis de la commission d’enquête</b> : pris acte</p>

**Observation n° 41 – Sylvain LE LOUP - Observation n° 14** (registre dématérialisé)

Demande que sa parcelle ZH 23 soit classée en Uj pour les 2/3.

**Mémoire en réponse :** Non. Le classement en N permet de préserver l'occupation du sol actuelle.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 42 – Marie-Cécile GROUX - Observation n° 33** (registre dématérialisé)

Souhaite que la parcelle 30 en partie boisée soit reconvertie en prairie (indispensable pour son élevage de chevaux).

**Mémoire en réponse :** Non. Pas d'incompatibilité avec les dispositions de la zone N (abris pour animaux autorisés).

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 43 – Association Verrières Patrimoine - Observation n° 7** (registre dématérialisé)

Demande que la parcelle ZN 25 sortie de Verrières rue de Condeau soit classée en zone 1au

**Mémoire en réponse :** Non. Il s'agit d'une urbanisation en extension sur des terres agricoles.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

#### **BRETONCELLES**

**Observation n° 44 – Gérard SAVARD – Référence R2 – C1-P3-4 (CDC) – R1 (Préaux du Perche)**

1) Parcelle F72 Grange existante souhaite la transformer en habitation (prévue en Uh sur OAP)

2) La parcelle ZC80 (prairie) souhaite qu'elle soit modifiée en zone A dans le PLUI et non en N pour des raisons de valeur du terrain.

**Mémoire en réponse :**

1) Possibilité de changement de destination si les critères énoncés page 51 (point 11) du règlement écrit sont respectés.

2) Dont acte (la CDPENAF ne dit rien à ce sujet).

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 45 – Sylvie MALARD - Référence : courriel R16** (registre CDC)

Parcelle 93 "La Crinière" à BETONCELLES – Souhaite la modification du zonage A en zone constructible

**Mémoire en réponse :** Non. Hors hameau constitué et à proximité d'un site agricole classé.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 46 – Famille JOUANET - Référence : R19 – P13-14-15** (registre CDC)

Demande la possibilité de modifier les parcelles en terrain à construire pour :

1 – LA DOURDANNERIE (plan PLU – Plan cadastral déposé – Parcelle ZN 165 – Champs de Louise

2 – Lieu-dit Plaisance – parcelle n° 37 – partie haute de la parcelle (voir plans PLU et cadastral)

3 – Lieu-dit "Le Booz" – parcelle n° 33 (voir sur plans déposés (PLU et cadastre) les propositions différentes pour bâtir (en jaune sur plan)

L'ensemble de ces parcelles disposent d'accès et de réseaux à proximité.

**Mémoire en réponse :**

1) Non, cette parcelle ne constitue pas une dent creuse

2) Non, cette parcelle est en extension et ne répond pas à l'objectif de densification

3) Non, cette parcelle est maintenue en coeur vert du hameau.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 47 – Roland PALANCHE** - Référence : R3 – P3—4 (registre Bretoncelles)

Conteste le PLUI :

- 1) Terrain la DOURDANNERIE ZN60 constructible pour le propriétaire - Si vente non constructible !
- 2) Terrain à la PEZASSIERE YC 55 acheté constructible et devient non constructible sur PLUI.

L'ensemble de ces parcelles disposent d'accès et de réseaux à proximité.

**Mémoire en réponse :**

- 1) Non constructible car il ne s'agit pas d'une dent creuse (objectif de densification)
- 2) Oui. Modification pour les parcelles 14-15-21-61 54-55 en Uba.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 48 – Serge THOMAS** - Référence : C1 (registre Bretoncelles)

1) Demande d'intégrer dans le PLUI la parcelle YI 80 lieu-dit la Malardière, constructible à la création de ce lotissement en 2011 (zone N en PLUi)

2) Hameau Les Maupinières Parcelle YD 6 qui se situe en continuité du lotissement actuel, peut- elle être constructible en partie haute ?

**Mémoire en réponse :**

- 1) Non car mauvaise visibilité et difficulté d'accès.
- 2) Non car cela correspond à une extension de l'urbanisation qui ne correspond pas aux objectifs de la commune.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 49 – Jean LACROIX** - Référence : R5 registre Bretoncelles)

Conteste l'avis de la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF par lequel sa parcelle n° 19 « Le Chesnay » soit retirée de l'OAP et demande qu'elle soit à nouveau incluse pour être constructible. A entrepris des frais pour le raccordement électrique (3000 euros) + frais de géomètre pour le bornage en 2 parcelles (2000 euros) puisqu'il avait obtenu le certificat d'urbanisme.

**Mémoire en réponse :** Oui. On maintient cette parcelle malgré l'avis de la CDPENAF.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 50 – Eliane SAVARE** - Référence : R8 –P1 (registre Bretoncelles)

Souhaite constructible sa parcelle n°2 YI à la Malardière.

**Mémoire en réponse :** Non, il est préférable que cette parcelle en extension reste inconstructible dangerosité du virage.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 51 – Odette DENIS** - Référence : R9 – C3 et 4 (registre Bretoncelles)

1) Demande pour ses parcelles Q n° 486-404-409-402 classées dans le PLU en zone 1AU et classées dans le PLUI en zone agricole qu'elles soient maintenues en zone 1AU.

2) Demande que sa parcelle n°07 située au lieu-dit "Les Maupinières" soit classée Uh à proximité du Hameau d'Ardelain (classée actuellement sur le PLU en NH2). Cette même zone est classée en A dans le nouveau PLUI.

**Mémoire en réponse :**

- 1) Non. Il s'agit de terrains exploités par l'agriculture (RPG 2017) et en extension du bourg.
- 2) Non. Il ne s'agit pas d'un projet de densification, et cette extension de l'urbanisation qui ne correspond pas aux objectifs de la commune.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 52 – Marcelle ROMET** - Référence : R10 – P5 (registre Bretoncelles)

Souhaite que sa parcelle n°39 reste constructible.

**Mémoire en réponse :** Non. Hors hameau constitué et à proximité d'un site agricole classé.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

<p><b>Observation n° 53– Patrice FABRE</b> - <i>Référence</i> : R11 (registre Bretoncelles)  Les Champs de Louise parcelle n° 156 « Hameau de la Dourdannerie ». Actuellement en zone N. Cette parcelle est un bois sans aucune vocation agricole. La passer en zone A augmente artificiellement la surface de la zone agricole. Cette parcelle doit rester en zone naturelle.  <b>Mémoire en réponse</b> : Dont acte.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend note</p>
<p><b>Observation n° 54– Patrice FABRE</b> - <i>Référence</i> : R13 (registre Bretoncelles)  Les zones actuellement classées A doivent être maintenues. Elles ne doivent pas être transformées en zone naturelle et encore moins en zone urbaine afin de préserver le développement des exploitations agricoles et le maintien de ces activités sur la Commune.  <b>Mémoire en réponse</b> : Oui. C'est un objectif défini dans le PADD. On rappelle également que le zonage en N n'empêche pas l'activité agricole (uniquement la création de nouveaux sites). Or, tous les sites existants seront en zone A.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : abonde à cette réflexion</p>
<p><b>Observation n° 55– Patrice FABRE</b> - <i>Référence</i> : R14 (registre Bretoncelles)  La création des zones urbaines Uh à Bretoncelles et à La Madeleine BOUVET, dans des anciennes ou actuelles zones naturelles, en lieu et place de zones classées Nh1 ou Nh2 de l'actuel PLU expose une charge problématique future en termes de raccordement aux réseaux publics, assainissement, eau, électricité, et autres, aux communes  <b>Mémoire en réponse</b> : Effectivement, ce sont des éléments qui ont bien été pris en compte dans les choix des communes  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend acte</p>
<p><b>Observation n° 56 – Patrice FABRE</b> - <i>Observation 34</i> (registre dématérialisé)  Demande le classement en zone N et/ou A de l'ensemble des parcelles du hameau de « La Dougère » et la suppression de l'OAP sur le hameau (voir observation n° 34)  <b>Mémoire en réponse</b> : OK. On propose de retirer l'ensemble du secteur Uh sur le hameau de la Dougère.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : on prend note</p>
<p><b>Observation n° 57 – Anonyme</b> - <i>Observation n° 10</i> (registre dématérialisé)  Demande que les parcelles 35 – 100 -320 321 – 324 et 418 lieudit « La Booz » soient déclassées en zone U pour N (secteur inondable).  <b>Mémoire en réponse</b> : Oui, on propose de passer les parcelles n° 100-418 -321-324 en N pour préserver la trame bleue. La parcelle n°35 reste par contre en Uh.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : s'interroge sur le bien fondé de conserver le classement en zone Uh de la parcelle 35 alors que toutes les autres ont été classées en N</p>
<p><b>Observation n° 58 – Anonyme</b> - <i>Observation n° 11</i> (registre dématérialisé)  Demande le classement de la parcelle 324 (sur le plan probablement 334) en zone N à la place de U (zone Natura 2000)  <b>Mémoire en réponse</b> : Cela permet d'autant plus de ne pas rendre zone constructible une parcelle inscrite en Natura 2000 directive oiseaux.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend note</p>
<p><b>Observation n° 59 – Anonyme</b> - <i>Observation n° 16</i> (registre dématérialisé)  1)Souhaite classer la parcelle ZN 48 en zone A  2)parcelles 6-7-52 en N ainsi que la suppression de ces parcelles de l'OAP.  <b>Mémoire en réponse</b> :  1) Oui. Cette parcelle sera totalement en zone A. On propose d'ailleurs de retirer l'ensemble du secteur Uh.  2) Oui ces parcelles seront classées en zone N et retirées du secteur d'OAP qui sera lui-même supprimé.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend acte</p>

**Observation n° 60 – Anonyme - Observation n° 17** (registre dématérialisé)

Tous les hameaux suivants : Joinville, la Dougère, la Godefraise, la Dourdannerie, les Aulnaies et les jardins sont classés en U. Demande qu'une partie des dits hameaux soient classés en N ou A afin de préserver les corridors écologiques présents.

**Mémoire en réponse :** L'analyse des trames vertes et bleues a été faite sur l'ensemble du territoire intercommunal, et le tracé du zonage sur ces secteurs en a tenu compte. On garde les zonages proposés suite à l'avis de la CDPENAF (hormis sur le secteur Uh de la Dougère qui sera supprimé).

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 61 – Anonyme - Observation n° 18** (registre dématérialisé)

Souhaite classer les parcelles 6-7-16-48-50-51-52-88 et 89 en zone A ou N lieudit « La Dougère ».

**Mémoire en réponse :** Voir réponse ci-dessus pour les parcelles n°6-7-52. On propose d'ailleurs de retirer l'ensemble du secteur Uh.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 62 – Anonyme - Observation n° 19** (registre dématérialisé)

Demande la suppression du classement en Uh, et le classement en zone N de l'ensemble des parcelles des hameaux suivants : Joinville, la Dougère, la Godefraise, la Dourdannerie,. (*Insuffisance de largeur des voiries – absence d'assainissement collectif*)

**Mémoire en réponse :** Non. Voir réponses ci-dessus sauf pour le secteur de la Dougère qui sera supprimé.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 63 – Alexandre BIARMES - Observation n° 21** (registre dématérialisé)

Demande le classement en zone N des parcelles 31-32 33 « La Dougère » et 492 – 493 La Madeleine-Bouvet (classées en ZNIEFF 2)

**Mémoire en réponse :** Dont acte

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 64 – Valérie BLANC - Observation n° 26** (registre dématérialisé)

Demande que l'ensemble des hameaux de Bretoncelles soient classés en zone N.

**Mémoire en réponse :** Non. Voir les réponses précédentes (sauf pour le secteur de la Dougère qui sera supprimé).

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 65 – Marie-Thérèse BOUIX - Observation n° 28** (registre dématérialisé)

Demande que les parcelles composant le hameau de « La Dougère » à Bretoncelles soient classées en zone N pour le bâti historique et en zone A pour les parcelles agricoles exploitées.

Demande également la suppression de l'OAP sur le hameau de « La Dougère »

Ces demandes se basent sur l'existence d'une ZNIEFF I et 2 et un bâti ancien.

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 66 – Lucie FLEURY - Références R8 – C7 (CDC)**

1)Souhaite que le CR de la Trigaudière DORCEAU, et ses abords bordés d'une lande sèche soit classé en zone N, et une frange de la parcelle située juste au sud pourrait être zonée Ap. (voir courrier)

2)Critique le classement en zone A de zones qui devraient être classées en N.

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte pour la réponse n°1.

## ST CYR LA ROSIERE

**Observation n° 67 – Elisabeth HYAFIL – Référence R1 (registre St Cyr la Rosière )**

Ne souhaite pas la construction de 5 habitations nouvelles (lotissement). Est contre l'OAP

**Mémoire en réponse :** On rappelle que la création des 5 logements se fera sur la zone 1AU (pas sur les zones N du secteur de l'OAP). On propose d'ailleurs de retirer le verger de l'OAP.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

## PERCHE EN NOCE

**Observation n° 68 – Famille QUINEAU – Référence R14 – C13 (registre CDC )**

Souhaite que leur terrain soit classé en zone 1AU

**Mémoire en réponse :** Non. Il s'agit d'un secteur en extension exploité par l'agriculture (RPG 2017) et qui ne correspond pas au cône de développement de la commune.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 69 – Guy VERNEY Référence : R4 (registre Perche-en-Nocé)**

1- Colonard : A la sortie de Colonard – RD 9 – en direction de Nocé . Parcelle F492 non justifiée en agricole  
Sur la RD 9 – parcelle D 285 – route de Mauves – A voir zonage constructible.

2- Corubert : Demande une mise à jour du zonage (ex Bourg en N alors qu'il devrait être en Ua)

Parcelle F259 est construite de 2 bâtiments non identifiés.

3- Pourquoi les hangars agricoles de « La Grande Maison » sont dans la zone agglomérée de Corubert.

**Mémoire en réponse :**

1) Pour la parcelle F492, on propose d'ajuster le zonage pour prendre en compte l'occupation réelle du sol (Ux, Ue et A).

2) Dont acte. On proposera un tracé strict en Ua pour ne pas laisser de potentiel constructible (objectif : affichage d'un secteur urbanisé historique).

3) Ok pour retirer les parcelles 193 et 191a de la future zone Ua.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note. Toutefois, pas de réponse pour la parcelle D 285 ?

**Observation n° 70 – Michel CHAPPAT (PDG de Atelier Décoration Protection des Métaux) – Référence R5– C2 (Perche en Nocé ) et Observation n° 29 (registre dématérialisé)**

Sa parcelle n° 175 dans le PLU était classée en zone agricole

La parcelle n° 2011 était classée en zone N

Nous demandons le classement de ces deux parcelles dans le PLUi en zone UX.

Pour des raisons d'extension, de protection environnementale qui impliquerait une zone « tampon » avec le cœur de notre activité.

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note

**Observation n° 71 Patrick RIVIERE Observation n° 13 (registre dématérialisé)**

1) Pourquoi davantage de terrains constructibles dans les hameaux de Bretoncelles plutôt que dans les autres communes ? Quelles ont été les critères de sélection ?

2) Est-il opportun de conserver le terrain des « Arcis » en UX pour faire une zone d'activité ? Pourquoi pas un projet plus cohérent sur le secteur de « La Fourche » ?

3) Absence de mesures spécifiques pour installer un maraîchage bio à proximité du bourg.

4) Quid de l'emplacement réservé de la gendarmerie sur Perche en Nocé ?

5) Quid de l'emplacement réservé pour le déplacement du terrain de foot sur Perche en Nocé ?

6) Souhaite créer un emplacement réservé pour une bande plantée qui préserve de l'activité agricole les limites Sud des parcelles du lotissement (rue des Merisiers).

7) La surface zone AU semble disproportionnée au regard du nombre de constructions nouvelles.

Un emplacement réservé pourrait être prévu à côté du cimetière pour créer un parking végétalisé.

8) Une grande partie de la parcelle bâtie au-dessous du cimetière reste constructible ; hors l'ABF souhaitait préserver un cône de vue vers l'église et le village (idem découpage en venant de Berd'huis).

**Mémoire en réponse :**

1) Il s'agit de s'appuyer sur les secteurs attractifs du territoire. La partie est, en bordure d'Eure-et-Loir,

est la plus attractive, ce qui justifie la présence de davantage de hameaux constructibles sur cette frange.

- 2) Sans doute, mais le choix des Arcisses permet de réutiliser des terrains déjà artificialisés.
- 3) Pas de mesures spécifiques mais le classement en zone A permet tout à fait ce genre d'installation.
- 4) Projets non confirmés par la commune.
- 5) Projet non retenu par la commune.
- 6) Projet non retenu par la commune.
- 7) Un phasage 1AU/2AU sera proposé sur cette zone pour mieux maîtriser l'aménagement de ce secteur.
- 8) On propose de rendre les 2/3 nord de la parcelle n°402 (parcelle située au nord du vallon traversant le bourg de Dancé) en N. ON en profitera pour rendre quelque peu plus cohérent le zonage entre les parties constructibles (Ua et Ubb) et les zones naturelles (N et No).

**Avis de la commission d'enquête : dont acte**

#### **SABLONS SUR HUISNE**

**Observation n° 72 – J.P. DELAUBERT « Le Plessis » Condeau – Référence R2 - P1 (registre Sablons sur Huisne)**

1 - Demande le maintien de l'ancien PLU pour conserver sa parcelle 419 à SABLONS SUR HUISNE, en partie constructible (2 surbaissés de trottoir ont été réalisés à cette fin).

2 - Pour son fils Sébastien DELAUBERT, 1, rue de Nazareth à NOGENT LE ROTROU demande que sa parcelle n°35 ZD, située face au Hameau de la Cour aux Doux et dans le PLUI en zone agricole soit modifiée en zone constructible.

**Mémoire en réponse :**

- 1) Dont acte. On reprendra le tracé du Plu existant pour cette parcelle.
- 2) Non. Terrain non constructible car dans hameau et en extension.

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n° 73 – M. BRAWERS – Hameau de Bonniseau – Référence R4 - P2 (registre Sablons sur Huisne )**

Constata que ses parcelles n° 266 et 110 étaient constructibles sur le PLU mais ne le sont plus sur le P.L.U.I. Demande que ses parcelles redeviennent constructibles.

**Mémoire en réponse : CUB déposé, et normalement positif. Maintien de ces parcelles en A pour ne pas poursuivre le mitage sur ce secteur agricole (RPG 2017).**

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

#### **COUR MAUGIS SUR HUISNE**

**Observation n° 74 – Antonin ROY Référence R17 - P10 - 11 (registre CDC )**

Remis un deuxième projet, Chambres d'hôtes au lieu-dit La Lèvrerie. Si le premier projet déposé (observation 1 Rémalard) n'aboutissait pas. Concerne parcelles n°E74-E75-E76-E67-E169-E171-E173-E225-E227 et E229 actuellement zonées N et A demande que celles-ci soient changées en NI pour la réalisation du projet

**Mémoire en réponse : Non, on maintient le zonage actuel puisque le projet de Rémalard a été accepté.**

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

**Observation n° 75 – J. P DAVEAU Référence R22 (registre CDC) et observation 36 (registre dématérialisé)**

1)A déposé lettre également notée sur registre sous n° 35 et non pas 36 comme indiqué sur le registre CDC pour avis sur ses parcelles ZO n°30 et 31. Demande le maintien des parcelles constructibles.

2)Fait une remarque sur les logements vacants à réhabiliter avec l'aide de subvention. Les projets de lotissement sont loin d'être remplis. A revoir.

3)Note que si les objectifs de ne pas porter atteinte à l'activité agricole sont bien traduits dans le PLUI, à contrario, l'atteinte à la propriété immobilière et la constructibilité des terrains non agricoles et urbanisés est flagrante. Cela nuit à l'équilibre des différentes propriétés et réduit la valeur immobilière des parcelles. Ce qui pourrait être source de conflits en portant atteinte aux droits acquis.

**Mémoire en réponse :**

- 1)Non. Ce secteur ne constitue pas un hameau au sens des PAU. Ne pas renforcer le mitage.
- 2) Potentiel des logements vacants et des dents creuses a bien été pris en compte.
- 3) Il n'y a pas de droit acquis en urbanisme. Possibilité de laisser pour faire évoluer le bâti existant mais pas pour des constructions neuves (références aux dernières dispositions législatives).

**Avis de la commission d'enquête : prend acte**

## OAP

COMMUNES concernées	NOM	N° observation	Observations sur registre (communes et CDC)	N° courrier et Document	N° registre dématérialisé
REMALARD EN PERCHE	Association Perche Avenir Environnement	1	R23 (CDC)	C16 (CDC)	36
	Raoul PRADO	2			5
ST GERMAIN des GROIS	Monique DIETRICH-DERAY	3	R3 (CDC)	C2 – Plans 1-2-3-4 (CDC)	
	Association St Germain de Grois Patrimoine	4	R13 (CDC)	C12 (CDC)	
	M. SERAIN	5	R2 (St Germain des Grois)	C1 – P1-2-3-4 (St Germain des Grois)	
	Lionel LORIS	6	R7 (St Germain des Grois)	C2 – (St Germain des Grois)	
	Mme RENARD	7	R8 (St Germain des Grois)		
	Mme GUERIN	8	R9 ( St Germain des Grois)		
	M. HUARD	9	R10 (St Germain des Grois)		
	Mme NEVEN Secrétaire Association Patrimoine	10	R11 ( St Germain des Grois )		
BRETONCELLES	Anonyme	11	R8 (La Madeleine Bouvet)		
	Claude BACLE	12	R1 (Bretoncelles)	P1 (Bretoncelles)	
	Jean-Louis LACROIX	13	R6 (Bretoncelles)	P7 (Bretoncelles)	
	M. MIRZOÏAN	14	R8 (Bretoncelles)		
	Odette DENIS	15	R9 (Bretoncelles)	C2 (Bretoncelles)	
	Patrice FABRE	16	R15 (Bretoncelles)		
	David LAMBERT (Maire)	17		CI 5 (Bretoncelles)	
	Anonyme	18			4
ST PIERRE LA BRUYERE	Noël CASSAIGNE	19	R3 (St Pierre la Bruyère)	C3	37
	Dorothée COURTOIS	20			31
	Isabelle RICARDEAU	21			40
VERRIERES	Association Verrières Patrimoine	22			7

### REMALARD

**Observation n° 1 – Association Perche Avenir Environnement - Référence : R23 – C16 (registre CDC) et 36 (registre dématérialisé)**

Absence de moyens opérationnels (droit de préemption) développé dans les OAP.

**Mémoire en réponse :** Le droit de préemption urbain sera mis en place sur l'ensemble des zones U et 1AU lorsque le PLUi sera approuvé.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 2 – Raoul PRADO - Observation n° 5 (registre dématérialisé)**

Souhaite la suppression de l'OAP du parc à Rémalard et le maintien en zone non constructible.

Compte tenu de la démographie de Rémalard il n'y a pas de raison de prévoir un tel projet. De plus, celui-ci nécessiterait l'abattage d'une centaine d'arbres anciens. Enfin, les accès sont insuffisants.

**Mémoire en réponse :** Ce secteur sera supprimé comme le demande également l'UDAP (application de la ZPPAUP).

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

## ST GERMAIN DES GROIS

**Observation n° 3 – Mme Monique DIETRICH-DERAY** Référence : R3 – C2 – P1-2-3-4 (registre CDC)

Suite à sa visite du 25/10/19 à la permanence de ST GERMAIN DES GROIS a déposé un courrier + document pour convaincre sa position contre l'OAP prévue dans le bourg de ST. GERMAIN DES GROIS (voir document joint)

**Mémoire en réponse :** Ce secteur de développement (zone 1AU) et déclinaison au travers de l'OAP seront supprimés.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 4 – Association St Germain des Grois Patrimoine -** Référence : R13 – C12 (registre CDC)  
Opposants signataires à l'OAP du bourg St. Germain des Grois (26 signatures)

**Mémoire en réponse :** Ce secteur de développement (zone 1AU) et déclinaison au travers de l'OAP seront supprimés

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n°5 – M. SERAIN -** Référence : R2 – C1- P1-2-3-4 (St Germain des Grois)

Conteste et donne ses arguments pour que ses parcelles soient incluses dans le périmètre de l'OAP

**Mémoire en réponse :** Non. On ne modifie pas le périmètre de l'OAP.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 6 – Lionel LORIS Le Bourg -** Référence : R7 – C2 avec plans (registre St Germain des Grois)

Conteste l'OAP du bourg et apporte ses arguments dans le courrier joint. Parcelles concernées : ZI n°11 classée en Ap sur PLUI, parcelle riveraine avec l'OAP mais hors limite du périmètre, Parcelle D n° 31 classée également en Ap dans le PLUI (au-dessus de l'Eglise), Parcelle E n° 174 fait partie de l'OAP (riveraine avec parcelle 173) , parcelle ZB n°25 est également en zone Ap (Seulement la partie basse de la parcelle étroite se trouve proche de l'huisne en zone PPRI, la partie haute de cette parcelle avec entrée sur le chemin de desserte est hors du P.P.R.I.)

**Mémoire en réponse :** Non, pas de terrains constructibles dans le bourg de St Germain des Grois (suppression de la zone 1AU) pour préserver le caractère historique

**Observation n° 7 – Mme RENARD Le Bourg** Référence : R8 (registre St Germain des Grois)

Indique qu'elle est contre le projet et qu'elle ne souhaite pas vendre le terrain prévu dans l'OAP du bourg parcelle n°173 (Terrain humide - Inondation du terrain sur lequel est située sa maison)

**Mémoire en réponse :** Suppression de la zone 1AU et de l'OAP

**Avis de la commission d'enquête :** pris note

**Observation n° 8 – Mme GUERIN « Le Verger »** Référence : R9 (registre St Germain des Grois)

N'est pas vendeuse du terrain (zone cavité marnières) est contre l'OAP et trouve qu'il y a une nuisance avec la Coopérative agricole à proximité (parcelles 18-203-204).

**Mémoire en réponse :** Suppression de ce secteur conformément à la demande de la CDPENAF.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 9 – M. HUARD « La Brunette » -** Référence : R10 (registre St Germain des Grois)

Défavorable au projet de l'OAP dans le bourg

**Mémoire en réponse :** Suppression de la zone 1AU et de l'OAP.

**Avis de la commission d'enquête :** pris note

**Observation n° 10 – Mme NEVEN Secrétaire Association Patrimoine - Référence : R11 (registre St Germain des Grois)**  
S'oppose au projet du PLUI des 3 secteurs de la Commune de SAINT GERMAIN DES GROIS et notamment le bourg (voie verte à proximité)  
**Mémoire en réponse :** Suppression des secteurs du bourg et du verger. Maintien de l'OAP sur le hameau de la Davillière.  
**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

#### **BRETONCELLES**

**Observation n° 11 – Anonyme - Référence : R8 (registre La Madeleine Bouvet)**  
Le Hameau de la Dougère est saturé, impossible construction, souhaite zonage N au lieu de Uh et abandon de l'OAP

**Mémoire en réponse :** Dont acte, le secteur de la Dougère qui sera supprimé  
**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 12 – Claude BACLE - Référence : R1 – P1 (registre Bretonnelles)**  
Inaccessibilité de la parcelle agricole YH37 le Booz; la parcelle YH37 où se trouve l'entrée, située entre le YH38 et la YH 24 est constructible. Ce qui condamne l'accès à la parcelle YH37. En effet le chemin de la BOOZ qui permet l'accès à la deuxième entrée est trop étroit pour le passage du matériel agricole Cette bande de terrain ne fait que 12m de large, est-ce suffisant pour une construction ?

**Mémoire en réponse :** Oui, passer l'intégralité de la parcelle en A pour maintenir l'accès entre les parcelles YH38 et 24.  
**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 13 – Jean LACROIX - Référence : R6 –P7 registre Bretonnelles)**  
Conteste l'avis de la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF par lequel sa parcelle n° 19 « Le Chesnay » soit retirée de l'OAP et demande qu'elle soit à nouveau incluse pour être constructible. A entrepris des frais pour le raccordement électrique (3000 euros) + frais de géomètre pour le bornage en 2 parcelles (2000 euros) puisqu'il avait obtenu le certificat d'urbanisme.

**Mémoire en réponse :** Maintenir cette parcelle constructible (voir avis précédents).  
**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 14 – M. MIRZOÏAN - Référence : R8 (registre Bretonnelles)**  
Propriétaire à JONVILLE parcelle ZM n°80. Le haut de la parcelle ZM n°79 est dans l'OAP. Or un vallon de 3,50 m. de profondeur sépare les parcelles 80 et 79. En cas de construction sur la parcelle n° 79 il n'y aurait aucune possibilité de protection visuelle et donc un vis-à-vis gênant. Souhaiterait que la portion de la parcelle 79 soit exclue de l'OAP afin de garantir une non constructibilité à cet endroit.

**Mémoire en réponse :** Non. Cela va à l'encontre du principe de densification des secteurs urbanisés.  
**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 15 – Odette DENIS - Référence : R9– C2 registre Bretonnelles)**  
a déposé un courrier avec pièces jointes énumérées pour sa parcelle n° YCOO43. Actuellement dans l'OAP est pris en compte dans sa parcelle en zone 1AU, 6ha 19a. Donne ses arguments pour que la totalité de son terrain soit prise en compte dans l'OAP.

**Mémoire en réponse :** Non. Cependant, cette parcelle constitue le cône de développement principal de la commune à long terme.  
**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

<p><b>Observation n° 16 – Patrice FABRE</b> - <i>Référence</i> : R15 (registre Bretoncelles)  Le hameau de Jonville est classé en zone Natura 2000 pour partie. Les parcelles sont en zone de protection des oiseaux ZICO pour partie. Le hameau fait partie d'une ZNIEF type 2; La transformation des parcelles classées actuellement en zone N en zone urbaine est à proscrire. Cette transformation rend caduque les objectifs affichés à l'OAP. Cette OAP est à supprimer.  <b>Mémoire en réponse</b> : Maintien du zonage et du périmètre de l'OAP, hormis la parcelle 334 (au nord) pour respecter la zone Natura 2000. Pour le reste, des compensations seront à prévoir.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend acte</p>
<p><b>Observation n° 17 – David LAMBERT</b> - <i>Référence</i> : Cl 5 (registre Bretoncelles)  La CA et CDPNAF refusent de laisser en zone constructible la parcelle cadastrée Section YI n° 19 sise au Chesnay. Celle-ci a fait l'objet d'une viabilisation avec application d'une PVR (Participation Voirie et Réseaux). Il serait préférable de la laisser en zone constructible.  Il est prévu de classer en zone constructible une partie de la parcelle YI 62 sise au Chesnay. Cette parcelle est située en sommet de côte, même si elle est desservie par le chemin du Chesnay, son accès reste néanmoins dangereux. Il serait préférable de la laisser en zone agricole comme le reste de cette parcelle.  <b>R Mémoire en réponse</b> : Dont acte  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend acte</p>
<p><b>Observation n° 18 – Anonyme</b> - <i>Observation n° 4</i> (registre dématérialisé)  Afin de préserver l'agriculture et de limiter les servitudes demande la suppression de l'OAP  Sollicite le classement de la « Dougère » en zone N.  <b>Mémoire en réponse</b> : Oui. Voir réponses précédentes.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend acte</p>
<p><b>ST PIERRE LA BRUYERE</b>  <b>Observation n°19 – Noël CASSAIGNE</b> - <i>Référence</i> : R13– C3 (registre St Pierre la Bruyère) - <i>Observation 37</i> (registre dématérialisé)  Demande de supprimer l'OAP du Houx -zone 1AU (voir courrier)  <b>Mémoire en réponse</b> : Non. Maintenir ce secteur de développement. Choix de la commune car peu de possibilité de densification sur le bourg. Secteur attractif vis à vis de Nogent-le-Rotrou.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend acte</p>
<p><b>Observation n°20 – Dorothée COURTOIS</b> - <i>observation 31</i> (registre dématérialisé)  Demande de supprimer l'OAP du Houx -zone 1AU (voir plan observation précédente) à cause de la densification du secteur et de l'augmentation du trafic routier.  <b>Mémoire en réponse</b> : Voir réponse précédente.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend acte</p>
<p><b>Observation n°21 – Isabelle RICARDEAU</b> - <i>observation 40</i> (registre dématérialisé)  Demande de supprimer l'OAP du Houx - nuisances dû au trafic routier  <b>Mémoire en réponse</b> : Voir réponse précédente.  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend acte</p>
<p><b>VERRIERES</b>  <b>Observation n°22 – Association Verrières Patrimoine</b> - <i>Observation n° 7</i> (registre dématérialisé)  1)Demande la suppression de l'OAP « La Croix St Mare » à cause de l'existence d'une ZNIEFF type I et d'un corridor biodiversité.  2)Suppression de l'OAP du bourg et reclassement en zone N ou Uj  <b>Mémoire en réponse</b> :  1) Ajustement du périmètre de l'OAP pour préserver les jardins à proximité du projet de ZNIEFF (voir réponses précédentes).  2) Non. On conserve le secteur au sud du bourg ; volonté de la commune de renforcer le centre-bourg (et de ne pas continuer l'étirement de la commune).  <b>Avis de la commission d'enquête</b> : prend acte</p>

## ENVIRONNEMENT

COMMUNES concernées	NOM	N° observation	Observations sur registre (communes et CDC)	N° courrier et Document	N° registre dématérialisé
REMALARD EN PERCHE	Association Perche Avenir Environnement	1	R23 (CDC)	C16 (CDC)	36
	Anonyme	2			6
LA MADELEINE BOUVET	Anonyme	3	R6 (La Madeleine Bouvet)		
BRETONCELLES	Anonyme	4	R10 (La Madeleine Bouvet)		
		5	R11 (La Madeleine Bouvet)		
MOUTIERS AU PERCHE	Chantal GAREL	6	R7 (Moutiers au Perche) R5 (CDC)	C4 (CDC)	
	Jonathan DESCHAMPS	7	R9 (Moutiers au Perche)		
VERRIERES	Christophe LUTRAND	8	R6 (CDC)	D1 (Verrières) C5 (CDC)	22
	Lucie FLEURY	9	R8 (CDC)	C7 (CDC)	
	Anne GREMAUD	10			8
	Bernard GREMAUD	11			9
	Association Faune et Flore de l'Orne	12	R11 (CDC)	C10 (CDC)	
	Jean-Michel BOUVIER (Maire)	13			12
PERCHE EN NOCE	Martine GLORY	14	R1 (Perche en Nocé)	P1	
	Christian GLORY	15	R2 (Perche en Nocé)	P1	
	Patrick RIVIERE	16			13
SABLONS SUR HUISNE	Marinette HARICOT	17	R3 (Sablons sur Huisne)		

### REMALARD EN PERCHE

**Observation n° 1 – Association Perche Avenir Environnement** Référence : R23 – C16 (CDC) et 36 (registre dématérialisé)

- 1) Absence de dispositions ambitieuses concernant la protection des haies.
- 2) Note très peu de propositions favorables à la transition énergétique. Les énergies renouvelables sont très peu abordées

#### Mémoire en réponse :

- 1) On propose de revoir les règles de protection des haies en donnant davantage de poids à la commission intercommunale. L'ensemble du réseau sera d'office protégé (déclaration obligatoire).
- 2) Le règlement écrit, et notamment son article 8 des dispositions générales, plébiscite l'utilisation de matériaux renouvelables et l'utilisation des énergies renouvelables.

**Avis de la commission d'enquête :** Prend acte

**Observation n° 2 – Anonyme** Observation n° 6 (registre dématérialisé)

Pas d'observation – seulement un lien avec <http://revue-sesame-inra.fr/amphibiens2/>

Le site : En Normandie, le déclin du bocage et des amphibiens (2/3).

**Mémoire en réponse :** Lien invalide

**Avis de la commission d'enquête :** document intéressant mais n'étant pas développé par l'auteur de cette observation

### LA MADELEINE BOUVET

**Observation n° 3 – Anonyme** Référence : R6 (registre La Madeleine BOUVET)

Haies identifiées non existantes

**Mémoire en réponse :** Voir avec l'équipe du PNR du Perche pour actualiser les données.

**Avis de la commission d'enquête :** pris note

## BRETONCELLES

**Observation n° 4 – Anonyme - Référence :** R10 (registre La Madeleine Bouvet)

Haies identifiées non existantes

**Mémoire en réponse :** Voir avec l'équipe du PNR du Perche pour actualiser les données.

**Avis de la commission d'enquête :** pris note

**Observation n° 5 – Anonyme - Référence :** R11 (registre La Madeleine Bouvet)

Les éléments remarquables du PLU actuel de Bretoncelles sont à maintenir (sentiers.....)

**Mémoire en réponse :** A minima, ajouter les chemins du PDIPR dans une OAP thématique.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note de cette disposition

## MOUTIERS AU PERCHE

**Observation n° 6 – Chantal GAREL – Référence :** R7 (Moutiers au Perche) - R5-C4 (CDC)

En regardant le plan des contraintes, s'étonne que la zone de protection spéciale « zone naturelle d'intérêt touristique et floristique » se trouve tout au nord de la CDC (dont Moutiers au Perche) et pas du tout au Sud ; la ligne de partage étant la zone humide ?

**Mémoire en réponse :** Les éléments du plan des contraintes seront vérifiés et ajustés si besoin.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 7 – Jonathan DESCHAMPS - Référence :** R9 (registre Moutiers au Perche)

1 -Les chemins creux (éléments remarquables) ne sont plus identifiés et donc plus protégés comme patrimoine végétal local - demande une identification précise et lisible sur l'ensemble du territoire –  
2 - Incohérence dans l'identification des haies (certaines existent et ne sont pas identifiées et d'autres le sont et n'existent pas (ex : chemin creux de La Guillaumette identifié par le PNR du Perche comme plus beau chemin creux du >Perche en 2002 - demande que ces chemins soient protégés

**Mémoire en réponse :**

- 1) A minima, ajouter les chemins du PDIPR dans une OAP thématique.
- 2) Voir avec l'équipe du PNR du Perche pour actualiser les données.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte de ces dispositions

## VERRIERES

**Observation 8 – M. LUTRAND – Référence D1 (Verrières) – R6 – C5 (CDC) – Observation 22 (registre dématérialisé)**

1)Le projet ZNIEFF de la commune de Verrières a reçu un "avis favorable" en commission du CSRPN le 7 novembre 2019 ; le périmètre modifié arrêté ce-jour englobe les parcelles cadastrales suivantes : OB269; OB271; OB276; ZK43; une partie du chemin des Plaies (à partir du n°2) jusque la ZK45 (inclus) ainsi que le chemin rural n°40.

La ZNIEFF est un "outil de connaissance" qui permet de cibler une zone particulièrement intéressante au niveau de la biodiversité, notamment sur ce secteur (entre-autres) le coléoptère pique-prune, *Osmoderma eremita* et la couleuvre d'Esculape, *Zamenis longissimus*.

2)Le zonage du PLUi ne prend pas en compte cette ZNIEFF – absence de zonage spécifique sur le plan – Les zones à urbaniser parcelles ZK 43, 82, 86 et au sud Z 12 auront un impact négatif sur la ZNIEFF en créant de fait un « isolat » par l'interruption des corridors écologiques existant.

Demande prise en compte de la biodiversité en annulant les parcelles précitées en terrain à bâtir (UBa et 1 AU)

3)Demande le maintien des haies en état (hautes tiges) sur la RD 203.

Demande la création d'un corridor écologique entre cette ZNIEFF et celle située plus au nord à St Germain des Grois.

**Mémoire en réponse :**

- 1) Le zonage sera ajusté en ce sens (voir réponses précédentes)
- 2) Non (hormis les parcelles actuellement en jardin). Maintien des terrains constructibles (parcelle 86)
- 3) Ok pour maintenir la haie au sein de l'OAP

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 9– Lucie FLEURY R8 – C7 (CDC)**

- 1) L'inventaire des zones humides n'est que partiel.
- 2) Demande à protéger le paysage de landes sèches.
- 3) ZNIEFF de Verrières : demande le renforcement de la trame verte vers la ZNIEFF située plus au nord à St Germain des Grois, le maintien des haies en l'état de hautes tiges le long de la RD 203 et le zonage en N des parcelles 269-271-276-277-45-43-14-12.
- 4) Aucune explication sur la méthodologie pour le recensement des mares.  
L'état initial de l'environnement aurait été utilement complété par la consultation des associations naturalistes régionales et par celles des données DREAL sur les sites protégés et les ZNIEFF.
- 5) Reproche que le résumé non technique porte un jugement à la place du lecteur, il ne se borne pas à être descriptif.

**Mémoire en réponse :**

- 1) On propose de vérifier l'inventaire et de le compléter si besoin.
- 2) On complètera l'OAP sur les paysages en ce sens.
- 3) Voir réponses précédentes.
- 4) La collecte des données auprès des associations ne figurait pas au cahier des charges. Cette collecte représente un coût financier, elle n'a pas été jugée indispensable du fait de la présence du PNR, qui a transmis de nombreuses données
- 5) Le résumé non technique ne porte pas de jugement, il reprend les points principaux de l'évaluation environnementale, qui doit apprécier les incidences du projet.

**Avis de la commission d'enquête : prend note**

**Observation n° 10– Anne GREMAUD Observation n° 8 (registre dématérialisé)**

- 1) Interdire de construire dans les prairies du cœur du bourg pour conserver les espaces verts.
- 2) Permettre la création d'un circuit de nature dans le cœur du bourg.
- 3) Reclassement de plusieurs parcelles pour rétablir des couloirs de biodiversité

**Mémoire en réponse :**

- 1) Voir réponses précédentes.
- 2) L'OAP sur le secteur de développement au sud du bourg permettra de tels aménagements.
- 3) Voir réponses précédentes

**Avis de la commission d'enquête : prend note**

**Observation n° 11 – Bernard GREMAUD Observation n° 9 (registre dématérialisé)**

- 1) Interdire de construire dans les prairies du cœur du bourg pour conserver les espaces verts.
- 2) Permettre la création d'un circuit de nature dans le cœur du bourg.

**Mémoire en réponse :**

- 1) Voir réponses précédentes.
- 2) Voir réponses précédentes

**Avis de la commission d'enquête : dont acte**

**Observation n° 12 – Association Faune et Flore de l'Orne - Référence : R11 – C10 (CDC)**

- 1) Apporte des remarques générales relatives à la genèse du processus d'élaboration du PLUi.
- 2) Mêmes demandes que l'observation n°4.

**Mémoire en réponse :**

- 1) Voir réponses précédentes.
- 2) Voir avec l'équipe du PNR du Perche pour actualiser les données.

**Avis de la commission d'enquête : dont acte**

**Observation n° 13 Jean-Michel BOUVIER (Maire de Verrières) - Observation n° 12 (registre dématérialisé)**  
Souhaite que la totalité des haies communales (2.5 km planté suite au remembrement en 1990-1991) soit inscrite au PLUi comme totalement protégée.

**Mémoire en réponse :** On propose de revoir les règles de protection des haies en donnant davantage de poids à la commission intercommunale. L'ensemble du réseau sera d'office protégé (déclaration obligatoire).

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

#### **PERCHE EN NOCE**

**Observation 14 – Martine GLORY St Aubin des Grois – Référence R1 - P1 (registre Perche en Nocé)**

1 - Sur le plan 4-4, la haie mitoyenne entre la parcelle B9 appartenant à M. Gilles MOSSARD et la parcelle B10 (Patrick PIETON) a été complètement arrasée en août 2019 sans demande d'autorisation préalable à la commission de la CDC.

2 - De même, la haie mitoyenne sur 15 m entre la parcelle B 161 (Christian GLORY) et les parcelles B 10 et B 210 (Patrick PIETON)

3 - sur le plan 4-4 (commune de St Aubin des Grois) un étang de 3000 m<sup>2</sup> sur la parcelle A172 n'est pas assez répertorié ni pris en compte en zone humide (N)

**Mémoire en réponse :**

1) **Sujet connexe au Plui ...**

2) **On propose de vérifier les plans et de les modifier si besoin.**

**Avis de la commission d'enquête :**

1) Hors sujet

2) Prend note de cette vérification

**Observation 15 – Christian GLORY St Aubin des Grois – Référence R2 - P1 (registre Perche en Nocé)**

1 - haie existante mitoyenne entre A170, 173,168,169 non répertoriée en ligne verte sur le plan; cette haie est protégée de tout abattage par un bail de 1992 (notaire de Berd'huis)

2 - haie mitoyenne entre B10 et B9, 162; la parcelle B 162 étant en zone N dessinée en vert au 1/3 à l'Est des parcelles B 161-162.

Voir plans identiques que l'observation 14.

**Mémoire en réponse :** Voir avec l'équipe du PNR du Perche pour actualiser les données.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 16 Patrick RIVIERE Observation n° 13 (registre dématérialisé)**

1) Pas d'orientations particulières qui visent l'adaptation au changement climatique.

2) Les recommandations liées à la préservation du bocage pourraient être davantage affirmées.

3) Souhaite des recommandations pour l'aménagement et la plantation d'arbres dans les espaces publics.

**Mémoire en réponse :**

1) **Pas d'orientations spécifiques, mais des actions spécifiques dispersées dans le dossier. On propose de les mettre en lumière dans les justifications.**

2) **On propose de compléter l'OAP thématique sur la TVB.**

3) **L'OAP sur la gestion des espaces publics répond à cela.**

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte de ces propositions.

#### **SABLONS SUR HUISNE**

**Observation n° 17 – Marinette HARICOT Sablons sur Huisne – référence R3 (registre Sablons sur Huisne)**

Des parcelles No sont labourées

**Mémoire en réponse :** Pas l'objet du Plui ...

**Avis de la commission d'enquête :** hors sujet

## REGLEMENT ECRIT

COMMUNES concernées	NOM	N° observation	Observations sur registre (communes et CDC)	N° courrier et Document	N° registre dématérialisé
REMALARD-EN- Perche	M. ROY	1	R1 (CDC)	D1 (CDC)	
	Cyrille LELONG	2			25
BRETONCELLES	Lucie FLEURY	3	R8 (CDC)	C7 (CDC)	
PERCHE EN NOCE	Patrick RIVIERE	4			13
LA MADELEINE BOUVET	Bernard BIARD	5		C1 P1 D1 (La Madeleine Bouvet)	
MOUTIERS AU PERCHE	Jean-Jack HESNOULT	6	R1 (Moutiers au Perche)		
	Michel GARNIER	7	R5 (Moutiers au Perche)		

### REMALARD

#### Observation n° 1 – M. ROY – Référence R1 – D1 (CDC)

Demande modification du règlement écrit à la page 57 -59 (voir document joint)

**Mémoire en réponse :** Non pour la constructibilité en zone NI. Par contre, favorable au passage de 150m<sup>2</sup> à 250m<sup>2</sup> dans les zones Ne et NI.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

#### Observation n° 2 – Cyrille LELONG – Observation n° 25 (registre dématérialisé)

Les plantations monospécifiques en zone A et N dans les espaces non arborés ne devraient pas être totalement interdites si elles respectent les dispositions du R 122-3 du Code de l'Environnement

**Mémoire en réponse :** On rappelle qu'il s'agit d'une disposition ciblée sur les secteurs repérés au titre du L.151-23.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

#### Observation n° 3 – Lucie FLEURY – Références R8 – C7 (CDC)

1) L'application du règlement n'est que partiel et exclut les petites zones humides de pente caractéristiques du Perche. Il serait pertinent de supprimer la taille minimale d'application de l'article 3 du règlement PLUi.

2) Il serait pertinent de mentionner la mise en eau (création de mares) à l'instar du règlement du SAGE de l'Huisne.

3) Le paysage de landes du Perche mérite une protection par le règlement écrit et un règlement de gestion adapté.

4) La protection réglementaire des haies est seulement facultative, il serait pertinent de la rendre obligatoire.

Confusion sur les mesures compensatoires relatives à la protection des haies.

5) Article 10 donne une priorité aux activités agricoles en zone N. N'est-ce pas une dénaturation abusive de cette zone ?

#### **Mémoire en réponse :**

1) On propose de maintenir cette rédaction qui correspond à la doctrine du SAGE

2) Dont acte.

3) Non. On propose néanmoins d'intégrer cet enjeu à l'OAP sur la mise en valeur des paysages.

4) On propose d'élargir à l'ensemble des haies l'obligation de déclaration préalables et de laisser la main à la commission intercommunale.

5) Il s'agit d'un accord (équilibre) entre les différentes parties prenantes (PNR, chambre d'agriculture)

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**PERCHE EN NOCE**

Observation n° 4 – Patrick RIVIERE – observation n° 13 (registre dématérialisé)

- 1) Les pages du règlement écrit téléchargeables ne sont pas numérotées.
- 2) Absence de précisions sur les prescriptions pour les portails et portillons.

**Mémoire en réponse :**

- 1) Dont acte.
- 2) Cela sera fait dans la délibération annexe lors de l'approbation.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**LA MADELEINE BOUVET**

**Observation n° 5 – Bernard BIARD C1-P1-D1** (La Madeleine Bouvet)

Souhaite la création d'une zone « d'activité du temps libre » sur la commune et propose un projet de rédaction de ladite zone.

**Mémoire en réponse :** Voir réponse précédente.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**MOUTIERS AU PERCHE**

**Observation n° 6 – Jean-Jacques HESNOULT Référence :** R1 (registre Moutiers au Perche)

Demande si la parcelle 480 "La Ruelle" est constructible pour une habitation en zone UJ - Demande un éclaircissement dans la rédaction du règlement écrit.

**Mémoire en réponse :** Non. La zone Uj permet les destinations énumérées à la page 33 du règlement écrit.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte mais demande un éclaircissement dans la rédaction.

**Observation n° 7 – Michel GARNIER - Référence :** R5 (registre Moutiers au Perche)

Demande un éclaircissement dans la rédaction de la zon UJ. Possibilité construction habitation ou non

**Mémoire en réponse :** Non. La zone Uj permet les destinations énumérées à la page 33 du règlement écrit.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**REGLEMENT GRAPHIQUE**

COMMUNES concernées	NOM	N° observation	Observations sur registre (communes et CDC)	N° courrier et Document	N° registre dématérialisé
REMALARD EN PERCHE	Daniel CHEVET – Elu communautaire	1	R21 (CDC) – R4 (Bretoncelles)		
	Association Perche Avenir Environnement	2	R23 (CDC)	C16 (CDC)	35
	Cyrille LELONG	3			25
LA MADELEINE BOUVET	Anonyme	4	R3 (La Madeleine Bouvet)		
MOUTIERS AU PERCHE	Jacques BRETON	5	R3 (Moutiers au Perche)		
SABLONS SUR HUISNE	Mme HARCOT	6	R3 (Sablons sur Huisne)		
PERCHE EN NOCE	Jean-Paul DAVEAU Association Perche Avenir Environnement	7	R3 (Perche en Nocé)		
PERCHE EN NOCE	Guy VERNEY	8	R4 (Perche en Nocé)	C1 (Perche en Nocé)	
ST PIERRE LA BRUYERE	Patrick RIVIERE	9	R5 (St Pierre la Bruyère)		13
BRETONCELLES	Patrice FABRE	10			2-34
	Lucie FLEURY	11	R8 (CDC)	C7 (CDC)	

#### REMALARD EN PERCHE

**Observation n° 1 – Daniel CHEVET élu communautaire** Référence : R21 (registre CDC) – R4 (Bretoncelles)

1) Les plans du PLUI sont prévus pour une vingtaine d'années. Or, ils sont illisibles et nécessitent de consulter d'autres cartes. Manque le nom des hameaux, zones humides, les mares non répertoriées, les bâtiments remarquables, sentiers pédestres etc...

2) Regrette que les sentiers pédestres officiels ne soient pas portés sur les cartes des communes

**Mémoire en réponse :**

1) Dont acte. On propose d'ajouter la toponymie des lieux.

2) Voir réponses précédentes.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 2 – Association Perche Avenir Environnement** Référence : R23 – C16 (registre CDC) et 35 (registre dématérialisé)

Aucun repère sur la cartographie.

**Mémoire en réponse :** Dont acte. On propose d'ajouter la toponymie des lieux.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 3 – Cyrille LELONG** observation 25 (registre dématérialisé)

Demande la prise en compte d'espaces boisés au nord et à l'est de l'Angenardière à Bellou et d'un étang.

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

#### LA MADELEINE BOUVET

**Observation n° 4 – Anonyme** Référence : R3 (registre La Madeleine BOUVET)

Limitations floues, artistiques des zones A et N.

**Mémoire en réponse :** S'agissant des tracés en courbe, on rappelle que les enjeux environnementaux ne se basent pas sur les limites cadastrales ...

**Avis de la commission d'enquête :** prend note

#### MOUTIERS AU PERCHE

**Observation n° 5 – Jacques BRETON** Référence : R3 (registre Moutiers au Perche)

Demande que l'indication ZICO qui existait sur le PLU soit mis sur le document graphique et non pas en annexe

**Mémoire en réponse :** À ajouter si besoin au plan des contraintes, mais pas au plan de zonage pour la clarté du document.

**Avis de la commission d'enquête :** pris note

#### SABLONS SUR HUISNE

**Observation n° 6 – Marinette HARICOT « Hameau du Breuil » Condeau** - Référence : R3 (registre Sablons sur Huisne)

Reproche les difficultés à se repérer sur les plans.

**Mémoire en réponse :** Dont acte. On propose d'ajouter la toponymie des lieux.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

## PERCHE-EN-NOCE

**Observation n° 7 – Jean-Paul DAVEAU Association Perche Avenir Environnement** *Référence : R3*  
(registre Perche-en-Nocé)

L'absence de cartographie lisible permettant d'identifier les lieux et les communes ne permettent pas au public de se repérer sur les documents présentés. Nous émettons des réserves sur ces carences car ces documents graphiques n'auraient pas dû être présentés en l'état.

**Mémoire en réponse :** Dont acte. On propose d'ajouter la toponymie des lieux.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 8 – Guy VERNEY** *Référence : R4 – C1*(registre Perche-en-Nocé)

1– Demande une mise à jour des plans par rapport au cadastre (constructions non identifiées)

2– Zone industrielle de Courthioust : mal identifiée alors qu'elle fait 20 ha

**Mémoire en réponse :**

1) Non. Il s'agit des fonds de plu transmis par la préfecture.

2) On propose de reprendre le tracé de la zone industrielle présente dans la carte communale (ajout de la totalité de la parcelle 338). À voir s'il est nécessaire de passer le secteur en Ux pour le projet photovoltaïque ... sinon maintient en Ne.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note de cette intégration (point 2)

## SAINT PIERRE LA BRUYERE

**Observation n° 9 – Patrick RIVIERE -** *Référence : R5* (registre St Pierre la Bruyère) – observation n° 13  
(registre dématérialisé)

1) Absence d'explication sur la destination des emplacements réservés et sur les servitudes.

2) Absence de nom des communes, bourgs et hameaux sur les plans.

3) Souhaite le remplacement des périmètres de 500 m (ABF) à des périmètres de protection modifié à la parcelle.

4) Absence de détails sur les contraintes liées aux périmètres de protection des forages.

**Mémoire en réponse :**

1) Voir page 93 du rapport de présentation.

2) Dont acte. On propose d'ajouter la toponymie des lieux.

3) Non. Une analyse montre que les « gains » seraient assez faibles.

4) Ces éléments seront ajoutés au plan des contraintes pour l'approbation.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note pour le point 4. Néanmoins, trouve que ce serait plus lisible d'indiquer ces emplacements réservés sur les cartographies.

## BRETONCELLES

**Observation n° 10 – Patrice FABRE – observation n° 2 et 34** (registre dématérialisé)

Demande que les limites de zone correspondent aux limites cadastrales des parcelles.

**Mémoire en réponse :** Non. On rappelle que les enjeux environnementaux ne se basent pas sur les limites cadastrales ...

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

**Observation n° 11 – Lucie FLEURY –** *Référence R8-C7 (CDC)*

1) Concernant les secteurs des bocages fragilisés seul un secteur est identifié alors que l'ancienne commune de Coulonges-les-Sablons n'est pas référencée. En conséquence cette carte n'est pas crédible.

2) L'absence de cartes détaillées ou de lien avec une carte en ligne ne permet pas d'évaluer la prise en compte de la trame verte et bleue.

**Mémoire en réponse :**

1) Il s'agit de l'unique secteur identifié par le PNR du Perche comme étant fragilisé en termes de corridors écologiques.

2) On propose d'ajouter une grande carte format A0 des trames verte et bleue en annexes.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note de cette dispositions (point 2)

## HABITAT

COMMUNES concernées	NOM	N° observation	Observations sur registre (communes et CDC)	N° courrier et Document	N° registre dématérialisé
VERRIERES	Association Verrières Patrimoine	1			7
	Anne GREMAUD	2			8
	Bernard GREMAUD	3			9
	Sylvain LE LOUP	4			14
PERCHE EN NOCE	Patrick RIVIERE	5			13

### VERRIERES

#### Observation n° 1 – Association Verrières Patrimoine Observation n° 7 (registre dématérialisé)

1) Demande que la réhabilitation des logements du bourg soit associée à l'usage des jardins partagés de la parcelle ZP 12 (OAP du bourg)

2) Cette observation entraîne des raisons de sécurité (Limitation du tonnage -19 T - des véhicules circulant sur les routes traversant le bourg).

#### Mémoire en réponse :

- 1) Hors Plui
- 2) Hors Plui

#### Observations n° 2 et 3 – Anne et Bernard GREMAUD Observation n° 8 et 9 (registre dématérialisé)

Revivifier le cœur du bourg entraînant la sécurité dans le bourg (limitation à 19 T)

**Mémoire en réponse :** Hors Plui.

#### Observation n° 4 – Sylvain LE LOUP Observation n° 14 (registre dématérialisé)

Pour préserver la sécurité du bourg, demande des aménagements soient effectués pour les poids lourds dans la traversée (limitation à 15 km/h – du tonnage et sens unique)

**Mémoire en réponse :** Hors Plui.

### PERCHE EN NOCE

#### Observation n° 5 – Patrick RIVIERE Observation n° 13 (registre dématérialisé)

Absence de politique ambitieuse sur le thème de la mobilisation des logements vacants.

**Mémoire en réponse :** Politique de long terme qui mérite d'importants investissements. A minima, le Plui vise la stabilisation du phénomène.

## RESEAUX

COMMUNES concernées	NOM	N° observation	Observations sur registre (communes et CDC)	N° courrier et Document	N° registre dématérialisé
PERCHE EN NOCE	Patrick RIVIERE	1			13
CDC	Patrice FABRE	2			20

### PERCHE EN NOCE

#### Observation n° 1 – Patrick RIVIERE Observation n° 13 (registre dématérialisé)

Souhaite des incitations à la réalisation de schémas d'assainissement des eaux pluviales pour traiter le ruissellement.

Comment gérer les trop pleins d'eaux pluviales ?

**Mémoire en réponse :** Compétence communale (et non intercommunale).

### CDC

#### Observation n° 2 – Patrice FABRE Observation n° 20 (registre dématérialisé)

Souhaite que les fiches de servitudes publiques T1 et CG3P de SNCF soient annexées au PLUi

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

## C.4.4 – Avis sur le mémoire en réponse – Observations de la commission d'enquête

### REGLEMENT GRAPHIQUE

#### **Bâtiments remarquables :**

1) Sur le document graphique les bâtiments remarquables sont identifiés. Néanmoins, la commission d'enquête souhaiterait connaître sur quels critères de sélection ont-ils été répertoriés ?

2) Demande que ces bâtiments soient dénommés sur les plans pour chaque commune et qu'une légende soit actée.

#### **Mémoire en réponse :**

1) Il s'agit d'un repérage subjectif dont les critères de sélection sont présentés p.98-99 du rapport de présentation « Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et 23 ». Pour répondre aux diverses interrogations sur ce repérage, on propose de suivre l'avis de l'UDAP, et de définir des règles de préservation de l'ensemble du bâti antérieur à 1950.

2) Les nouvelles dispositions pour la préservation de l'ensemble du bâti datant d'avant 1950 ne permet pas de répondre à cette demande.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

#### **Les périmètres de protection des captages** sont actés dans la carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Pour une meilleure compréhension et utilisation, la commission d'enquête souhaiterait que les périmètres de captage soient repris dans les documents graphiques. Cette remarque concerne également tout l'ensemble des SUP.

**Mémoire en réponse :** Non. Cela risquerait de rendre les plans de zonage difficilement lisibles. Par contre, on propose de faire des plans SUP spécifiques et zoomés sur les différents captages et leurs périmètres.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte de cette proposition

**Les monuments classés et inscrits** ne sont pas répertoriés sur les plans graphiques. Il serait nécessaire de les acter en graphisme et de les dénommer.

**Mémoire en réponse :** Pourquoi pas. Voir si cela n'alourdit pas les plans de zonage. Sinon, a minima, on propose de faire des plans SUP zoomés sur les secteurs et périmètres MH.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte de cette proposition

**Les légendes :** la commission d'enquête demande que la légende des zones (plan 4-4) soit reproduite sur chaque plan des communes.

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note

**Zonage de Sablons sur Huisne :** la zone A secteur du Plessis est en couleur bleue ?

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :**

**Les hameaux et les bourgs des communes :** 1) il serait opportun, toujours pour une meilleure lisibilité et utilisation, de dénommer les hameaux et les bourgs par commune. 2) Pour les communes nouvelles ne serait-il pas opportun d'avoir une planche par commune historique ?

**Mémoire en réponse :**

1) Dont acte. On propose d'ajouter la toponymie des lieux.

2) Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte de ces dispositions

**les emplacements réservés :** ceux-ci sont bien actés mais il serait nécessaire, sur chaque plan, de mettre une légende comportant les équipements réservés avec leur superficie et leur future destination accompagnée d'une note plus détaillée que celle existante.

**Mémoire en réponse :** Dont acte.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note de cette acceptation

## REGLEMENT ECRIT

1) Dans son ensemble, le règlement écrit ne comporte pas de numérotation des articles.

2) Difficultés de compréhension de la rédaction de la zone Uj, particulièrement concernant l'affectation des sols, la destination des constructions (ex : abri de jardin) et l'emprise au sol des constructions. Quelle est la superficie de l'emprise qui est retenue : 50 m<sup>2</sup> (abri de jardin) ou 10 % de la superficie du terrain ?

Cette rédaction laisse planer une ambiguïté : possibilité ou non de construction d'une habitation ?

Dans toutes les zones U il n'est pas indiqué la possibilité de construction d'habitation. Ne serait-il pas nécessaire de l'indiquer expressément toujours pour une meilleure lisibilité et compréhension.

**Mémoire en réponse :**

1) Dont acte.

2) Pourquoi pas dans le chapeau de zone. Notons tout de même que la lecture des éléments du chapitre « Affectation des sols et destination des constructions » permet de déduire les destinations et occupations du sol autorisées. Quant à la rédaction des articles pour la zone Uj, on propose de simplifier le règlement en n'indiquant pas de règle d'emprise au sol maximum (retrait de la règle des 10%).

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte de cette nouvelle écriture

## RESUME NON TECHNIQUE

Le résumé non technique est un document qui doit apporter, sans reprendre les autres documents (rapport de présentation, évaluation environnementale....), une projection sur le projet, ce qui n'est pas le cas. Celui-ci est trop succinct (12 pages) et ne traite que sur l'environnement.

**Mémoire en réponse :** Le résumé non technique sera revu pour remplir cette mission. Il intégrera les éléments d'explication et de justification du projet.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte de cette disposition

## LOGEMENTS VACANTS

**Logements vacants :** 1)il est fait un bref état du parc de logements disponibles. Il serait souhaitable que ceux-ci soient inventoriés de manière précise pour chaque commune avec les coordonnées des propriétaires afin de rendre exploitable le souhait de réhabilitation.

2)Ne pensez-vous pas utile d'établir un programme de réhabilitation (aide financière, soutien de démarches administratives et techniques.....) à l'échelle de la Communauté de Communes ?

**Mémoire en réponse :**

1) Le diagnostic pourra être approfondi. Par contre, il n'est pas du ressort du document d'urbanisme d'aller plus loin (le Plui n'est pas un document programmatique, mais un document de planification).

2) Pour traduire la volonté de la collectivité de s'emparer de la problématique de la vacance des logements, il existe effectivement des programmes qui pourront être mis en place à l'échelle du territoire.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

## OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation nécessiteraient un développement plus large. La surface de l'emprise de terrain serait nécessaire pour compléter la destination du projet. Les plans ne sont pas assez explicites et exploitables.

Sur la forme, un sommaire permettrait d'accéder à chaque OAP.

**Mémoire en réponse :** Dont acte. Le document sera complété pour le rendre plus lisible et faciliter son exploitation. Par contre, il n'est pas prévu de renforcer les dispositions de fond. Voir réponse à l'observation 1 de la CMA.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

## HAIES

1)Plusieurs observations concernant les haies ont été apportées par le public. En effet, certaines haies, selon les observations requises, sont répertoriées à bon escient, d'autres le sont alors qu'elles n'existent plus, ou encore existent et ne sont pas actées. La commission d'enquête demande qu'un réajustement soit fait sur ce thème afin d'avoir un document le plus juste possible.

2)D'autre part, existe-t-il un règlement gérant l'arrachage, l'entretien et la plantation des haies ?

**Mémoire en réponse :**

1) On propose de revoir les règles de protection des haies en donnant davantage de poids à la commission intercommunale. L'ensemble du réseau sera d'office protégé, ce qui évitera de maintenir un repérage sur le plan de zonage que l'on sait aujourd'hui incomplet et inexacte. Par ailleurs, le PNR du Perche continuera de faire évoluer sa base de données pour créer un outil le plus juste possible.

2) L'article 2 des dispositions générales du règlement écrit oblige à une déclaration préalable, ce qui permettra à la commission locale de se prononcer en l'espèce.

**Avis de la commission d'enquête :** prend note

## ENERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables sont évoquées très succinctement dans l'Evaluation Environnementale (page 12). La commission d'enquête considère que ce thème est important et devrait être plus développé afin d'être le « fil conducteur » pour les nouvelles constructions et voire même la rénovation de l'habitat.

**Mémoire en réponse :** On rappelle que le règlement écrit, et notamment son article 8 des dispositions générales, plébiscite l'utilisation de matériaux renouvelables et l'utilisation des énergies renouvelables. Le rôle du Plui en la matière est davantage d'accompagner que de contraindre sur cette thématique.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

## E.R.C.

Le thème Eviter, Réduire, Compenser n'est pas assez développé par l'emprise des unités foncières pour les zones à urbaniser. D'ailleurs la MRAe dans son analyse en fait référence (page 3).

Cela aurait dû être analysé, en amont de l'enquête, d'autant que chaque emprise foncière est prise en agricole.

**Mémoire en réponse :** Pour certains secteurs, il n'a pas été possible de réaliser les études faune-flore nécessaires à une détermination fine des enjeux pendant l'élaboration du projet de PLUi, en raison du planning de l'opération : transmission des délimitations des zones à urbaniser trop tardive, à une saison incompatible avec des inventaires faune-flore. Les mesures ERC n'ont donc pu être élaborées.

**Avis de la commission d'enquête :** prend acte

## D – Commentaires de la Commission d'Enquête

I - L'étude du dossier remis à l'enquête publique, les visites des administrés, les observations portées sur les registres et le registre dématérialisé, les courriers reçus, les réponses du porteur de projet permet de confirmer que l'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation.

II - Globalement, les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Cœur du Perche n'appellent pas d'observations particulières autres que celles développées dans le présent rapport.

Dans ces conditions, la Commission d'Enquête peut émettre sur ce projet un avis fondé qui fait l'objet des " Conclusions et avis motivé » (Tome 2).

Fait le 16 décembre 2019

La Présidente de la Commission

Odile MORON

Les membres titulaires,

Marie-Rose ZEYMES

David LAMBERT

## F – Sommaire des Annexes

Annexe 1 – Désignation du Tribunal Administratif

Annexe 2 – Délibérations prescrivant le projet PLUi

Annexe 3 – Arrêté communautaire

Annexe 4 - Avis dans les journaux

Annexe 5 – Procès-Verbal de Synthèse et ses annexes

Annexe 6– Mémoire en réponse